



# Sur le front. Pour une approche géographique du front d'urbanisation: lotissements, voisinages, trajectoires

Renaud Le Goix

## ► To cite this version:

Renaud Le Goix. Sur le front. Pour une approche géographique du front d'urbanisation: lotissements, voisinages, trajectoires. Géographie. Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2013. tel-01238681

**HAL Id: tel-01238681**

**<https://shs.hal.science/tel-01238681>**

Submitted on 6 Dec 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike| 4.0 International License

Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Dossier pour une  
Habilitation à diriger les recherches

Renaud LE GOIX

## Sur le front

Pour une approche géographique du front d'urbanisation :  
lotissements, voisinages, trajectoires



**Volume 2** — Parcours & publications

Présenté et soutenu le 5 décembre 2013

**Discuté avec un jury composé de :**

Lena SANDERS (garante)

Michel BUSSI

Eric CHARMES

Jean-Claude DRIANT

Sylvie FOL

Myriam HOUSSAY-HOLZSCHUCH

CNRS (UMR Géographie-cités)

Université de Rouen (UMR IDEES)

ENTPE, Lyon (UMR CNRS EVS)

Institut d'Urbanisme de Paris (Lab'Urba)

Université Paris 1 (UMR Géographie-cités)

Université J. Fourier, Grenoble (UMR PACTE)





### Ouvrages joints

- Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (Eds.). (2007). La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités. Paris : Belin (coll. Mappemonde).
- Le Goix, R. (2013). *Atlas de New York. Crises et renaissances d'une pionnière (2de édition)*. Paris : Autrement (collection Atlas Mégapoles). (1ère édition : 2009)
- Veyret, Y., & Le Goix, R. (Eds.). (2011). Atlas des villes durables. Ecologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ? (Vol. 88 p.). Paris.
- Bretagnolle, A., Le Goix, R., & Vacchiani-Marcuzzo, C. (2011). *Métropoles et mondialisation*. Paris : La Documentation Française.



# Sommaire

<b>Curriculum vitæ synthétique</b>	<b>1</b>
<b>A Activités d'enseignement</b>	<b>7</b>
Introduction : trouver l'équilibre . . . . .	7
A.1 Activités pédagogiques . . . . .	15
A.2 Encadrement de mémoires et thèses . . . . .	28
A.3 Jurys et concours . . . . .	34
<b>B Les responsabilités administratives et collectives</b>	<b>35</b>
Introduction : apprendre l'université comme institution . . . . .	35
B.1 Encadrement de la recherche : être « VP CS » . . . . .	37
B.2 Les Publications de la Sorbonne . . . . .	46
<b>C Activités de recherche</b>	<b>49</b>
Introduction : lieux et temporalités . . . . .	49
C.1 Financements et contrats de recherche . . . . .	54
C.2 L'évaluation de la recherche (revues et organismes) . . . . .	66
C.3 Séjours et terrains . . . . .	67
C.4 Liste exhaustive des publications et travaux . . . . .	68
<b>D Sélection commentée de publications</b>	<b>79</b>
Introduction : les attaches . . . . .	79
D.1 Gouvernance urbaine privée, acteurs et production des espaces péri- phériques métropolitains . . . . .	83
Valorisation de la thèse : les gated communities . . . . .	83
La gouvernance urbaine privée . . . . .	84
... et Seattle, Phoenix, Las Vegas, San Francisco... d'autres horizons . . . . .	86
D.2 Les contextes de la production périurbaine . . . . .	250
Contextes locaux et production du périurbain . . . . .	250
La financiarisation . . . . .	252
D.3 Trajectoires . . . . .	343
Des données individuelles aux trajectoires locales des prix . . . . .	343
Les périphéries et les trajectoires des prix . . . . .	344
D.4 Métropoles, métropolisation, mondialisation . . . . .	454





## Curriculum vitæ synthétique

Renaud LE GOIX

Marié, 40 ans, nationalité française, 3 enfants.

Né le 24 août 1973, à Caen (14)

Unité de recherche :

**UMR Géographie-cités 8504**

Universités Paris 1, 7, CNRS

13, rue du Four — F 75006 PARIS - France

tél : +33/(0)140464000

fax : +33/(0)140464009

[rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

Adresse personnelle :

48 rue Dupetit-Thouars

49000 Angers

portable : +33/6 75 85 82 23

[rlegoix@gmail.com](mailto:rlegoix@gmail.com)

## Synthèse de la carrière

Maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UFR de Géographie depuis 2004, membre de l'UMR Géographie-cités depuis 1999. J'ai exercé de 2009 à 2012 les fonctions de vice-président du Conseil Scientifique de l'Université. J'ai également été professeur invité à Columbia University, New York, en second semestre 2013 (département de sociologie).

Après un parcours de CPGE littéraires (Orléans, Lycée Pothier), je deviens élève de l'Ecole Normale Supérieure de Fontenay / Saint-Cloud (1993-1999), poursuis des études de géographie à l'Université Paris 1 (Licence, puis maîtrise de géographie urbaine sous la direction de M. Rochefort (1994-95), préparée aux Etats-Unis, dans le cadre d'un échange avec UCSB (University of California Santa Barbara). Je prépare ensuite l'agrégation de géographie (obtenue en 1997) ainsi que le CAPES d'histoire-géographie, avant d'être incorporé comme scientifique du contingent, et enseigner la géographie régionale aux écoles militaires de Saint-Cyr-Coëtquidan (1997-98).

En 1999, titulaire d'un Diplôme d'Etudes Approfondies "Analyse Théorique et Epistémologique en Géographie" – Université Paris 1, je bénéficie d'une allocation de recherche financée par l'ACI-Villes, et d'un monitorat d'enseignement, et prépare une thèse de doctorat intitulée *Les "Gated Communities" aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière ?* sous la direction de Thérèse Saint-Julien (1999-2003), soutenue en mai 2003, en étant ATER (mi-temps) à Paris 1. A l'issue de la thèse, un séjour aux Etats-Unis dans le cadre d'un Fulbright Fellowship me permet de préparer la valorisation et la publication de ces travaux, avant d'exercer les fonctions d'ATER (temps plein) à l'Université Paris 12-Créteil (2003-2004).

## Cursus universitaire et qualifications

1999-2003	<p><b>Thèse de doctorat nouveau régime</b> - Université Paris 1, sous la direction de Thérèse SAINT-JULIEN. Soutenue le 19 mai 2003 avec la mention très honorable et les félicitations du jury.</p> <p><i>Les « Gated Communities » aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière ?</i></p> <p>Jury : C. Ghorra-Gobin, B. Marchand, T. Paquot, T. Saint-Julien, J.L. Tissier, Y. Guermond.</p>
1998-99	<p><b>DEA</b> "Analyse Théorique et Epistémologique en Géographie"- Université Paris 1 – Mention Très Bien.</p> <p><i>Les communautés fermées, morceaux de villes ou territoires à part entière ? (Floride, Texas, Arizona, Californie)</i></p>
1997	<b>Agrégation de Géographie et CAPES d'Histoire et Géographie</b>

## Activités d'enseignement

Depuis 2004	<p>Maître de Conférences, Université Paris 1</p> <p><i>Enseignements dispensés régulièrement : Statistiques et information géographique univariée et bivariée L1 et L2 (CM, TD), Paysages et territoires L1 (TD), Géographie urbaine L3 (TD), Analyse Spatiale L3 (TD), SIG avancés M1 (TD), Séminaire d'écriture scientifique M2 et Ecole Doctorale (TD)</i></p>
2011-2012	Membre du jury d'admissibilité, Agrégation de géographie.
2005-2010	Membre du jury, ENS Lettres-Sciences Humaines
2003-2004	<p>Attaché Temporaire d'Enseignement et de Recherche (A.T.E.R.), Plein temps. –</p> <p>Université Paris 12 Val de Marne</p>
2002-2003	<p>Attaché Temporaire d'Enseignement et de Recherche (A.T.E.R.), 1/2 service. –</p> <p>Université Paris 1</p>
1999-2002	Allocataire de recherche / Moniteur - Université Paris 1.
1997-98	Service National comme Scientifique du Contingent : professeur-assistant de Géographie à Saint-Cyr / Coëtquidan (Ecole des Officiers de l'Armée de Terre).

## Publications récentes (depuis 2007)

### Ouvrages et directions d'ouvrages

- LE GOIX R. (2013) *Atlas de New York* (2e édition revue et augmentée), Autrement (Atlas Mégapoles), 82 p.
- VEYRET Y., LE GOIX R., Eds. (2011). *Atlas des villes durables. Ecologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?* Paris : Autrement.
- BRETAGNOLLE A., LE GOIX R., VACCHIANI-MARCUZZO C. (2011). *Métropoles et mondialisation*. Paris : La Documentation Française (Documentation photographique), 64 p.
- LE GOIX R. (2009) *Atlas de New York*, Autrement (Atlas Mégapoles), 82 p.
- SAINT-JULIEN T., LE GOIX R., Eds. (2007). *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Paris : Belin (coll. Mappemonde).

### Articles dans des revues à comités de lecture

- LE GOIX R., VESSELINOV E. (2013). Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas. *Urban Studies*, Accepté, sous réserves de modifications mineures (09/2013).
- LE GOIX R., VESSELINOV E. (2012). Gated Communities and House Prices : Suburban Change in Southern California, 1980–2008. *International Journal of Urban and Regional Research*, DOI 10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x.
- LE GOIX R. (2012). «La financiarisation et le barbecue à Los Angeles. Le tournant financier de la production du suburbain». *Urbanisme*, n° 384 - Mai | Juin 2012.
- Guérois, M. & Le Goix, R. (2009) La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) [*Spatial-temporal dynamics of property values at different geographical levels : the case of old housing stock in downtown Paris (1990-2003)*]. *Cybergeo, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques* 470 [<http://www.cybergeo.eu/index22644.html>], 25 p.
- Vesselinov, E. & Le Goix, R. (2009) *From Picket Fences to Iron Gates : Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle*. *GeoJournal*, DOI 10.1007/s10708-009-9325-2.
- LE GOIX R., WEBSTER C. J. (2008). Gated Communities. *Geography Compass*, vol. 2, n° 4, 1189-1214.
- LE GOIX R. (2007). *The impact of gated communities on property values : evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980-2000)*. *Cybergeo*. Paris, France. 20 p.

### Articles dans des ouvrages collectifs

- LE GOIX R., PIERMAY J.-L. (2012). « Des villes vivables ? ». in 10 défis pour la planète. DUBRESSON A. et VEYRET Y., Eds. Paris : Editions Autrement. 99-109.
- BOULAY G., GUEROIS M., LE GOIX R. (2011). « Acquéreurs et vendeurs dans l'inflation immobilière : une analyse des trajectoires locales à Paris et Marseille (1996-2006) ». in *Données Urbaines*. PUMAIN D. et MATTEI M.-F., Eds. Paris : Anthropos / Economica. Volume 6.
- Le Goix, R. & Callen, D. (2010) « Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets (Chapter 6) ». In BAGAEEN, S. & UDUKU, O. (Eds.) *Gated Communities : Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. Earthscan, London, UK.
- LE GOIX R. (2008). « Gated Communities : Generic Patterns in Suburban Landscapes ». in *A city of one's own : blurring the boundaries between private and public*. BODY-GENDROT S., CARRE J. et GARBAYE R., Eds. Hampshire (GB) ; Burlington (USA) : Ashgate. 77-102.
- LE GOIX R. (2008). « Gated Communities : Sprawl and Social Segregation in Southern California ». in *Gated Communities*. ATKINSON R. et BLANDY S., Eds. London : Routledge (rééd. Le Goix, 2005).
- CALLEN D., LE GOIX R. (2007). « Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles ». in *La métropole parisienne. Centralités, Inégalités, Proximités*. SAINT-JULIEN T. et LE GOIX R., Eds. Paris : Belin (collection Mappemonde). pp. 209-232.



### Autres publications

- *LE GOIX R., PERETZ P. (2011). « New York, laboratoire social et urbain du XXème siècle ». in Les cahiers de la métropole. Paris : Ville de Paris. 1. 11 p.*
- Le Goix, R. (2010) « Les effets de contexte dans la production des lotissements fermés. » *Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France*, 73-76.

### Outils informatiques

- **Systèmes d'Information Géographique** : cartographie thématique, construction et gestion de bases d'informations géographiques, outils d'analyse spatiale (Arcview et Mapinfo, QGIS).
- **Bases de données et outils statistiques** : Access (Windows), MySQL, SAS, R et XLStats
- **Edition opensource** : Latex
- **Infographie, Internet et édition** : Graphisme vectoriel pour l'édition cartographique (Illustrator), mise en page et édition électronique, édition Internet (HTML) et notions d'infographie et de traitement photographique (Photoshop). Réalisation de sites Internet professionnels : <http://feuillesdegeo.free.fr>, <http://hypergeo.eu> et <http://gated.parisgeo.cnrs.fr>.

### Langues

- Anglais courant.
- Allemand lu, écrit.

### Bourses, contrats et financements

- 2013, Alliance visiting professorship, Columbia University, Department of Sociology, février-juillet 2013 (1 semestre).
- 2012-2014, Xavier Desjardins (porteur), *Lieux et hauts lieux des densités intermédiaires*, PUCA, appel à proposition "du périurbain à l'urbain".
- 2007-2010, Renaud Le Goix (porteur), *Public-Private Interactions in the Production of Suburban Areas*, 79,159 EUR, **Agence Nationale pour la Recherche (ANR)** [French National Research Agency]. Co-investigators : Pr. Chris Webster (Univ. of Cardiff) and Dr. Eric Charmes (Institut Français d'Urbanisme).
- 2008-2010 (prolongé, août 2012), Vesselinov, Elena (PI) and Renaud Le Goix (Co-PI). "Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities." \$146,880. **Funded by NIH** (Score : 142, 10.6 percentile)
- 2007, Renaud Le Goix (coordinator & local chair), sponsorships for the 4<sup>th</sup> *International Conference Private Urban Governance Gated Communities* by **University of Paris 1** (special funding), **CNRS** (National Center for Research and Science) and the **City of Paris**.
- 2002 : **Bourse Fulbright** de la Commission Franco-Américaine (financement d'un séjour d'étude de 2 mois en 2003).
- 2000 : **Bourse Tocqueville** de la Fondation Franco-Américaine (financement d'un séjour d'étude de 2 mois en 2000).

## Responsabilités collectives

- Membre élu du Conseil de Gestion de l'UFR de géographie, Université Paris 1, depuis 2010.
- Vice-président du Conseil Scientifique (septembre 2009 – mai 2012).
- Membre élu du Conseil Scientifique, Université Paris 1 de 2007 à 2012
- Membre élu du CNU, section 23, 2008-2011
- Expert pour l'AERES (vagues B 2010 et C 2011).
- Expert pour l'ANR (2010 et 2011)
- Membre du Conseil de laboratoire, UMR Géographie-cités 8504, 2006-2009.
- Membre de comité scientifique du réseau de recherche "Gated Communities and Private Governance International" depuis 2007 (<http://www.gated-communities.de/>). Membre depuis 1999. Responsable du réseau depuis 2010-2011.
- Organisation du 4<sup>e</sup> colloque du réseau international de recherche « Private Urban Governance and Gated Communities » (<http://gated.parisgeo.cnrs.fr/>) à l'Université Paris 1 - 5-8 juin 2007.
- Membre du comité de rédaction Hypergeo depuis 2005
- Lecteur-évaluateur régulier pour Urban Studies depuis 2009, International Journal of Urban and Regional Research depuis 2009, Environment & Planning B depuis 2005, Cybergeog depuis 2004, RERU depuis 2009



# Activités d'enseignement

---

## Introduction : trouver l'équilibre

Comment présenter sa charge d'enseignement autrement qu'en commençant par le profil du poste. Celui-ci était relativement souple, puisque j'ai été recruté sur un poste de 23e et 24e sections, intitulé largement *géographie, aménagement, environnement*. Le connaisseur des maquettes de l'UFR de Géographie en 2003 pourrait rappeler qu'il s'agissait de l'intitulé des trois types de licences 3, et qu'il s'agit toujours aujourd'hui de l'intitulé des trois familles de masters. Autant dire que l'amplitude du profil correspondait à une absence de profil...

Avant mon recrutement en 2004, j'avais été allocataire-moniteur à Paris 1 de 1999 à 2002, puis ATER (à mi-temps), avant d'aller assurer un service plein temps d'ATER à Créteil (Paris 12 Val-de-Marne). Je ne reviens pas vraiment ici sur cet avant, si ce n'est pour dire que ce furent des années initiatiques, associant des enseignements fondamentaux (la géographie urbaine est un fil directeur que je n'ai jamais cessé d'enseigner), mais où j'ai ardemment pratiqué la méthode consistant à enseigner ce que je ne connaissais pas vraiment, à commencer par les statistiques. Il n'y a pas mieux pour apprendre.

Je suis probablement ce qu'on peut considérer comme un « produit » de Paris 1, étudiant dans cette université depuis 1993 et mon entrée à l'ENS de Fontenay-Saint-Cloud, jusqu'à la fin de ma thèse. Mais, comme élève des classes préparatoires, je n'y ai pas suivi les enseignements de premier cycle, et c'est donc relativement vierge que j'ai commencé à y intervenir en TD d'abord. Quant aux CM, par un concours de circonstances difficile à expliquer, je n'ai jamais suivi aucun des cours des collègues dont j'ai suivi les traces, et dont j'assume aujourd'hui certains enseignements. Inscrit en examen terminal par manque de place en TD (oui, cela était possible), je n'ai suivi ni les cours de géographie urbaine de Thérèse Saint-Julien, ni les cours de rurale de Jean-Pierre Fruit, ni les cours de Denise Pumain. J'avais dans le même temps une véritable fascination pour la géographie régionale, dont Jean Malézieux livrait une interprétation magistrale de la Mégalopolis et de la Randstad Holland, et pour la géographie physique et les hautes latitudes (le CM d'Alain Godard). Après une hésitation entre le stage de géographie physique et celui d'urbaine, c'est donc sous la houlette de Michel Rochefort, qui faisait alors l'enseignement d'approfondissement, que je débute la géographie urbaine en maîtrise. Cette petite précision importe, car ces professeurs étant partis à la retraite dans les années 1990, je n'avais donc plus ni modèle, ni référence, ni cadre préconçu sur la manière dont je devais concevoir



tel ou tel enseignement de licence dans une université dont j'étais pourtant diplômé. J'ai donc, ainsi, vécu mes premières aventures pédagogiques dans une certaine liberté, sans avoir de modèle dont j'aurais pu être tenté de reproduire les démarches et méthodes, tout en trouvant chez Thérèse Saint-Julien le cadrage rassurant et chaleureusement distant dont j'avais besoin pour débiter. L'enseignement universitaire, la pratique du TD, a donc été une aventure un peu solitaire, heureusement encadrée par les collègues maître de conférences de Géographie-cités qui savaient aider et rassurer les moniteurs... Je dois aussi dire que lors de mes premiers pas comme enseignant, dans une prépa Sciences Po strasbourgeoise à l'été 1996, et surtout comme scientifique du contingent aux Ecoles de Saint-Cyr Coëtquidan (1997-1998), c'est chez Jean-Claude Buissette, qui avait été mon professeur de géographie en hypokhâgne et khâgne au Lycée Pothier d'Orléans que je suis allé chercher les méthodes, les techniques, les modèles, dont j'avais besoin pour apprendre à enseigner.

Le compte-rendu des enseignements que j'ai dispensés (Tableau A.1) met en évidence des interventions à tous les niveaux du LMD. Quelques enseignements constituent pour moi des lieux et des points clés. En début de cycle, la formation en L1 intitulée « paysages et territoires » permet d'introduire la géographie à des étudiants débutant par la carte, par le local, et d'initier au regard du géographe. La carte topographique, la photographie, la description des paysages et l'introduction aux systèmes de peuplement demeure une entrée efficace dans la discipline. En milieu de cycle, les cours et TD en « analyse spatiale » ou « villes et sociétés urbaines », outre qu'il s'agit d'apprentissages considérés comme fondamentaux, permettent d'ouvrir la curiosité des étudiants sur les propositions de poursuite en master. Au final, l'ensemble des enseignements fondamentaux de L3 ouvrent sur les différents M1. Enfin, j'interviens régulièrement au niveau doctoral, soit dans le cadre des formations à l'écriture scientifique, soit en encadrement doctoral (co-directions et participation à des comités de thèse).

Un mot enfin sur les concours. J'ai épisodiquement participé à la préparation de l'agrégation, depuis quelques séances sur les limites et discontinuités en 2003, et l'année 2012 a été riche de ce point de vue avec un programme d'agrégation portant sur l'Amérique du Nord<sup>1</sup>. J'ai toujours participé à des jurys : Ecoles de Coëtquidan où j'ai enseigné comme « souriceau », ou scientifique du contingent (concours des officiers de l'armée de terre) ; ENS de Lyon (écrit et oral) ; et enfin agrégation (écrit et oral). Je trouve normal d'assurer ces fonctions qui sont inhérentes au fonctionnement du système d'enseignement supérieur en France. Il y avait certes un engagement moral et amical vis-à-vis des collègues de l'ENS de Lyon, quand Emmanuelle Bonerandi et Emmanuelle Boulineau m'avaient sollicité pour rejoindre le jury à leurs côtés. Mais cette participation est aussi un engagement moral : il faut avoir la foi pour préparer aux concours, ou en être jury. Il s'agit de guider de jeunes

---

1. Mais étant au jury, je tiens à garder une distance respectueuse vis-à-vis de la préparation et plus encore des candidats, me limitant à quelques séances d'introduction sur le programme.

étudiants vers l'institution, les faire passer sous les fourches caudines de la normativité : l'intelligence, l'inventivité, la culture générale et l'érudition sont des qualités très importantes, mais pas suffisantes. En préparateur, cela suppose de les « déniaiser sur la réalité des règles du jeu auxquelles ils s'apprêtent à se soumettre »<sup>2</sup>. On ne réussit bien les concours que si l'on courbe l'échine sous le poids de la norme. Mais l'exercice de la préparation comme celui du jury suppose de croire *aussi* aux vertus du système (ENS, agrégation...) dans lequel on fait entrer les étudiants. Croire que les vertus de l'égalité devant le concours surpassent et corrigent *encore* les nombreux défauts d'une sélection sociale de l'accès à l'enseignement supérieur. Croire en ces vertus suppose de faire preuve de rigueur devant les candidats : ceux-ci ont travaillé dur pour être là, comme j'ai travaillé dur pour y parvenir. Cela suppose également de ne pas leur faire subir, dix ou vingt ans après, nos propres frustrations et nos propres échecs, et c'est je crois là que se situe le point limite, la ligne rouge à ne pas franchir lors de l'interrogation des candidats — ne pas tenter de les faire chuter là où j'ai moi même chuté ; ne pas faire preuve de cynisme ou de brutalité déstabilisante ; connaître les réponses aux questions posées ; ne pas faire payer le prix aux candidats d'un oral que j'ai manqué il y a vingt ans, blessure morale que des candidats auraient à subir aussi pour terminer leur parcours initiatique... On peut reprocher au système français des concours d'être reproducteur ; dans l'accès aux fonctions d'enseignement, il ne semble pas plus reproducteur que la voie universitaire qui fonctionne dans d'autres pays, où la sélection s'opère autrement.

Enfin, en pédagogue, il y a aussi un intérêt à participer à ces jurys, et à celui de l'agrégation en particulier : corriger des centaines de copies, interroger des dizaines de candidats revient à se placer pour un temps donné en observateur de la chaîne de transmission des connaissances. L'oral de l'agrégation fournit à ce titre une place d'observateur privilégié : au bout de la chaîne alimentaire de la formation universitaire, à l'articulation avec l'enseignement secondaire (beaucoup seront devant une classe l'année suivante), on repère alors les éléments de la formation académique qui sont aisément restitués par les candidats, et qui auront une chance de constituer le socle commun de la formation secondaire... On repère ainsi certains angles morts, en fonction des lacunes communes des candidats. Le rapport du jury constitue de ce point de vue un document éclairant<sup>3</sup>.

On comprendra que j'aime enseigner : pour le geste de la transmission, mais aussi parce qu'il y a à l'université cette position d'interface, entre l'enseignement supérieur, la recherche et l'enseignement secondaire (les étudiants que l'on reçoit en L1, et ceux qui vont devenir enseignants). Ma participation à des jury, ou à des manuels et ouvrages destinés à des publics en grande partie composée d'enseignants (voir les publications) s'inscrit dans cette démarche.

2. Boucheron, P. (2010). *Faire profession d'historien*. Paris : Publications de la Sorbonne (coll. Itinéraires)

3. Le rapport de la session 2013 est disponible en ligne, [http://cache.media.education.gouv.fr/file/agreg\\_ext/12/2/geo\\_274122.pdf](http://cache.media.education.gouv.fr/file/agreg_ext/12/2/geo_274122.pdf), consulté, oct. 2013.

### « Quand tu ne connais pas quelque-chose, enseigne-le »

Cette maxime, que j'appellerais volontiers la *doctrine Saint-Julien – Grasland* (elle vient probablement de bien plus loin, mais j'en ignore les origines...), ferait bondir toute personne ignorante de nos métiers. Comme beaucoup de mes collègues, ma pratique du métier d'enseignant-chercheur est prise dans une tension entre trois types de pédagogies, très différentes et que je résumerais brièvement ainsi. Un premier type d'enseignement, celui des séminaires et cours à des étudiants avancés (master) procède de l'enseignement de la recherche : dit brutalement, il s'agit de la communication d'une somme de connaissances, d'hypothèses, de méthodes, d'axiomes ou de problématiques que j'ai contribué à construire, dans mes travaux scientifiques — il s'agit d'une relation érudite à l'enseignement, mais qui supporte mal l'exercice de la synthèse, dans la frustration de devoir simplifier un propos —. Il est difficile d'enseigner simplement ce que l'on connaît bien, et cela suppose une part de mauvaise foi qui consiste à maîtriser le degré d'approximation dans lequel on se place afin de produire un discours scientifiquement toujours juste, mais aux lignes de l'argumentation suffisamment tronquées pour tenir dans un format horaire court.

Un second type d'enseignement revient à restituer un savoir, mis en actes pédagogiques, qui corresponde au savoir reçu et intégré au cours de ma formation. Ce deuxième niveau, de restitution de connaissances, correspond finalement à ce que l'on perçoit aisément comme les matières « fondamentales » ou le « tronc commun ». Comment oserait-on être géographe sans ? Ces deux types de pratiques sont balisées, bien connues : d'un côté je suis le producteur du contenu, de l'autre, je connais les manuels, les sources, j'ai mes dossiers, je procède classiquement à la révision de mes enseignements, et ce type d'enseignement évolue assez naturellement vers le cours magistral ou des TD bien maîtrisés, où le risque est plutôt celui de la routine.

Mais une troisième posture pédagogique me paraît à l'usage plus intéressante, qui est celle du « apprendre avec ». Au fond, nous la connaissons bien, et elle suppose une certaine exposition au risque : comment enseigner quand on n'a qu'un coup d'avance par rapport aux étudiants ? L'abîme est là, devant la page blanche de la préparation du cours, sans recyclage possible de notes anciennes, et la pile de bibliographie anxieusement ramassée : il peut s'agir de la nouvelle question de l'agrégation de géographie qu'il faut débroussailler (*Limites et discontinuités*, en 2003), la découverte de l'analyse spatiale des réseaux (TD d'analyse spatiale, TD M1 SIG avancés), ou même l'apprentissage de l'analyse statistique multivariée de manière quasi-synchrone avec les étudiants de L3 issus des classes préparatoires.

Les enjeux ne sont pas tout à fait homogènes, toutefois. Il y a d'une part la compilation d'un savoir construit et sa restitution, ce que l'on attend en fait d'un agrégé normalement constitué, c'est-à-dire la préparation d'un CM nouveau, et j'ai assumé ma part : CM et TD de géographie politique en L3 à Paris 12, CM de Géographie de la France (L1, Paris 12), CM de statistiques à Paris 1 (L1-L2), cours pour la préparation à l'agrégation à l'ENS de Lyon et à Paris 1. Ce type de fresque

synthétique, très utile aux étudiants en vue d'un concours ou d'une épreuve calibrée de contrôle de connaissances suppose elle aussi une part de mauvaise foi. Je reprends ici un argument que Patrick Boucheron développait dans son volume d'itinéraire d'habilitation :

On a besoin, pour bien enseigner l'histoire [nb : et la géographie...], de ce que l'on ne cesse de proclamer : la probité, la rigueur, l'exactitude. Mais il faut également ce qu'on avoue moins volontiers : le sens du raccourci, une certaine absence de scrupules et l'art de l'exagération. Je définirais volontiers la pédagogie comme l'art d'exagérer : on n'explique rien si on laisse tout à plat, noyé dans un dégradé de gris, où tout est juste mais où rien ne parle<sup>4</sup>.

Il y a la nécessité de rythmer un discours pédagogique par des effets de réels, béquilles pédagogiques et exemples bien choisis, précis et laissant une trace durable dans la scénographie du cours<sup>5</sup>. En d'autres termes, le choix du document d'appui, de l'illustration, de l'exemple développé est fondamental car il doit impressionner l'étudiant (au sens de laisser une trace, dans un processus de mémorisation du propos). Mais il faut aussi une certaine mauvaise foi, encore, quant à la maîtrise de l'ensemble du sujet : l'enseignant se construit à la fois une connaissance synthétique du sujet dans la préparation du cours, tout en tentant de colmater les brèches des périphéries du sujet, quitte à botter en touche lorsqu'un étudiant pose une question inattendue ou mal anticipée. Sur ce point, j'ai appris à répondre « je ne sais pas, et je vérifierai pour vous répondre la semaine prochaine ». L'enseignant a le droit de ne pas savoir, mais il a le devoir d'aller chercher une réponse.

Aussi est-il très intéressant, en tant qu'enseignant-chercheur, de se retrouver en situation de *co-apprentissage*. Je pense par exemple aux enseignements que j'ai assurés, alors moniteur, auprès de Thérèse Saint-Julien en statistiques (l'univarié et le bivarié, L1, 1999-2002), apprenant sur le tas les rudiments des méthodes dont j'allais avoir besoin en thèse. Plus récemment, je rangerais dans cette catégorie de « l'apprendre en marchant » les progressions que j'ai enseignées en L3 et M1 portant sur l'analyse des réseaux, à la fois du point de vue de la théorie des réseaux (en analyse spatiale), dont on décrit certaines caractéristiques de connexité, de connectivité, de centralité ; et du point de vue des enseignements méthodologiques (systèmes d'information géographique), afin de former les étudiants aux mesures de distances et d'accessibilité (M1, SIG avancés). Ce travail collectif de préparation et de passation, entre collègues, de méthodes, de contenus, de données, est pour beaucoup dans la formalisation de la recherche et dans l'esprit d'équipe auquel contribue beaucoup l'interaction au sein de l'UMR Géographie-cités (voir p.49). On retrouvera ainsi dans le programme de recherche IP4 et les méthodes mobilisées avec l'IAU et Guilhain Averlant pour analyser les réseaux viaires des lotissements une retombée de

4. Boucheron, P. (2010). *Faire profession d'historien*. Paris : Publications de la Sorbonne (coll. Itinéraires), p. 49.

5. Lisant ces pages de Patrick Boucheron, je revoyais son cours sur l'Evêque et l'Empereur, en vue de l'épreuve d'histoire médiévale de l'agrégation (1996). Qu'on imagine P. Boucheron, jeune ATER, décrivant et mimant, théâtral sur l'estrade, l'entrée de l'Empereur dans la basilique Sainte-Sophie, à Constantinople.



l'enseignement sur la méthodologie de la recherche, et non l'inverse comme on a coutume de l'imaginer.

## De la méthode : lire avec les étudiants

J'ai été étudiant aux Etats-Unis, pendant une année universitaire d'échange à l'Ecole Normale Supérieure de Fontenay – Saint-Cloud. Inscrit dans un programme *undergraduate* à UCSB (Santa Barbara) en 1994-1995, je suivais des enseignements de géographie tout en préparant ma maîtrise en France, sous la direction de Michel Rochefort. Je découvrais à cette occasion des méthodes pédagogiques nouvelles dont deux éléments m'ont permis de construire en partie ma pratique pédagogique. La première consiste à s'appuyer non pas sur des manuels, mais sur des anthologies ou *readers*, compilations de textes fondamentaux, publiées par de grands éditeurs universitaires et ouvrages de base de l'enseignement<sup>6</sup>. Ces ouvrages permettent un accès aisé et thématique aux textes de référence et contribuent à forger chez les étudiants une pratique de la lecture, associée à une discussion en classe ; même s'ils associent des textes dans une reconstruction intellectuelle qui est en soi l'objet d'une discussion<sup>7</sup>. Ce genre existe peu dans l'enseignement de la géographie en France, à l'exception par exemple d'ouvrages comme *Villes et civilisations urbaines*<sup>8</sup>, de l'Ecole de Chicago<sup>9</sup> ou des *Géographies anglo-saxonnes*<sup>10</sup>, pour citer quelques exemples que j'ai utilisés en cours. Cet exemple est intéressant car il souligne la manière dont ces anthologies occupent un rôle de passeur, plus efficacement que le manuel — qui se rapprochent du genre du cours —, et qu'ils occupent une place particulière dans une bibliothèque d'étudiant et d'enseignant.

L'autre objet nouveau que je découvrais était le *syllabus*, à la fois résumé de la position du cours censé jouer un rôle d'affichage pour éveiller l'intérêt d'étudiants libres de choisir leurs cours pour accumuler leurs crédits, et déroulé hebdomadaire de l'enseignement qui fait contrat avec les étudiants. Autant dire qu'un syllabus doit être « sexy », car il conditionne en partie la curiosité des étudiants. Mais c'est un document quasiment contractuel : opposable aux étudiants (il n'est pas nécessaire de leur dire ce qu'ils ont à lire d'une semaine pour l'autre), il est aussi un engagement de l'enseignant de ne pas trop s'en éloigner. C'est un document de référence, et il est de bon ton de s'y tenir. Je fournis ci-après le syllabus que j'ai construit pour le cours *fragmented suburbanism* que j'ai enseigné à Columbia en

6. Sur l'intérêt de ces anthologies, et des exemples précis dans l'enseignement nord-américain, voir notamment le volume d'HDR de Sonia Lehman-Frisch, et l'article qui en est issu : Lehman-Frisch, S. (2013) Manuels ou anthologies ? Deux manières contrastées d'enseigner (et de penser) la géographie à l'université en France et aux États-Unis, in : EchoGéo [Online]. (08 octobre 2013), (<http://echogeo.revues.org/13481>).

7. cf. par exemple Lehman-Frisch, 2013, *ibid*, §9.

8. Roncayolo M. et Paquot T. (eds.) (1992). *Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle*, Paris : Larousse].

9. Grafmeyer, Y. and Joseph, I. (1984) *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris : Aubier, Champ urbain.

10. Staszak, J.-F., Collignon, B., Chivallon, C., Debarbieux, B., Généau De Lamarlière, I., & Hancock, C. (2001). *Géographies anglo-saxonnes. Tendances contemporaines*. Paris : Belin.

2013. Il dérivait, globalement, des choix de lecture — en langue anglaise — que je propose aux étudiants du M2 Sciences des territoires-Géoprisme dans l'enseignement Territoires et action publique.

S'appuyer sur des recueils de texte, plutôt que sur des manuels, modifie profondément le rapport à l'étudiant et à l'enseignement : le cours ou le TD n'étant plus un lieu de transmission d'un savoir pré-construit dispensé selon une progression permettant d'atteindre en fin de semestre une somme de connaissances et/ou méthodes dont le compte-rendu sera évalué. Avec des étudiants qui ont préalablement lu les textes, et dans le cadre de groupes de taille raisonnable, l'enseignement repose alors sur la co-construction d'un savoir, d'une lecture, d'une analyse, croisant des regards différents — et des approches différentes —. Méthode quasiment impraticable en premier cycle, j'ai pu la développer dans un enseignement de L3, avec Thérèse Saint-Julien, qui avait mis en place une initiative de ce type dans le cours d'approfondissement en géographie urbaine en licence (3<sup>e</sup> année). C'est évidemment en Master ou dans un cycle doctoral que cette méthode est la plus efficace, car la co-construction des apprentissages, sur la base de textes de référence, d'articles relevant de réflexion théorique ou méthodologique, et de cas pratiques, se fait alors avec des étudiants qui disposent d'une culture disciplinaire (voire pluridisciplinaire) qui permet ce type d'aventure intellectuelle. Ce sont donc trois enseignements pour lesquels j'ai fourni aux étudiants des recueils de textes, à propos desquels j'avance en abordant en générale deux articles, conjointement, par cours : l'approfondissement en géographie urbaine en licence (entre 2000 et 2003, comme moniteur), le séminaire de master « Politiques régionales et métropolitaines aux Etats-Unis » (2003-2004 et 2004-2005 à l'Université Paris 12 Val-de-Marne), le cours de M2 « Territoires et action publique » (M2R Géoprisme, depuis 2010), et le séminaire pour étudiants *graduate* dispensé en 2013 à Columbia, dont je livre ici le syllabus à titre d'exemple (p. 18), à comprendre comme un exemple de l'organisation du travail avec les étudiants dans ce type d'enseignement, et de choix des textes, orientés fortement sur une articulation de l'enseignement et de la recherche. J'insiste ici sur la co-production du savoir avec des étudiants avancés : leur lecture m'a été tout aussi utile, que ce que j'ai pu leur apporter.

Cette méthode est exigeante<sup>11</sup>. Exigeante pour les étudiants, et il n'est pas toujours évident d'avoir une participation active de ceux-ci, ni de garantie qu'ils lisent effectivement les textes. Je m'efforce en pratique de commencer toujours par un tour de table rituel, invitant les étudiants à répondre aux mêmes questions sur les textes à chaque séance, dans un exercice systématique de reformulation : nature du texte, nature de la démarche, question posée, hypothèses principales, méthode, principales conclusions, position scientifique de l'auteur. En petit groupe, sans se

11. Elle est aussi une posture, permettant d'incorporer la lecture critique dans la pratique des étudiants, comme le soulignent notamment Kaserman, B. and Wilson, M. W. (2009) *On not wanting it to count : reading together as resistance*, Area, 41(1), pp. 26-33 (<http://dx.doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00846.x>). NB : Merci à Myriam Houssay-Holzschuch pour la référence

bercer d'illusion sur une participation enthousiaste, l'émulsion finit par prendre avec des étudiants rassurés par ce rituel. Parfois, la discussion prend corps vraiment, en M2 notamment. Mais il faut reconnaître que parfois, ce type d'enseignement en fin de semestre peut tourner au monologue interprétatif des textes... Je fais l'hypothèse d'une part que cette méthode permet néanmoins de fixer le niveau d'exigence, et de montrer par l'exemple une méthode de travail, en espérant qu'il en restera toujours quelque chose. Le bilan me paraît plutôt positif : plusieurs étudiants passés par cette forme d'enseignement sont venus ensuite faire une maîtrise ou M1 sous ma direction ; j'ai eu le plaisir d'être sollicité pour en accompagner certains en M2 ou en thèse : la méthode fait quelques fruits.

## Du collectif

J'ai eu la chance d'enseigner, à tous les niveaux, dans une UFR où l'on n'est jamais seul, mais toujours au sein d'une équipe. Plusieurs aspects permettent de définir cette dimension collective. D'abord dans le partage des tâches, puisque la plupart des enseignements font l'objet d'une progression intégrée et relativement standardisée : les fascicules de TD sont produits collectivement, proposant textes, exercices et documents selon les cas, et sont en grande partie souvent reconduits d'une année sur l'autre. C'est pourquoi il est de bon ton, lorsque nouveau venu on intègre une l'équipe d'un enseignement, de proposer à la fin de l'année un nouveau TD qui intégrera le fascicule à la rentrée prochaine, en remplacement d'un plus ancien. Les préparations de cours circulent également, facilitant grandement une certaine homogénéité des contenus entre les groupes de TD, et l'intégration de jeunes collègues — notamment les vacataires — désignés pour tel ou tel TD souvent quelques jours avant la rentrée. Ce mode de fonctionnement collectif s'applique à de nombreux enseignements de TD de licence que j'ai assurés : les statistiques, paysages et territoires, la géographie urbaine et l'analyse spatiale. Ce partage des ressources pédagogiques est devenu la norme, sur des EPI, Espaces Pédagogiques Interactifs, où les supports de cours, mais aussi les fascicules, exercices et références bibliographiques, sont mises à disposition des étudiants (voir p. 23).

Ce sens du collectif va plus loin : il s'inscrit notamment dans le projet de l'association et de la revue Feuilles de Géographie, dont l'objectif lors de sa fondation en 1993 par quelques jeunes moniteurs et ATER consistait à décroiser les enseignements de la géographie à l'Université, et à accélérer le passage des innovations de la recherche vers l'enseignement, notamment la recherche produite par les jeunes docteurs. J'ai assuré la présidence de cette association après 2001, et c'est aujourd'hui un projet qui vit encore par quelques publications et le site internet, mais qui ne correspond plus aux modes de diffusions actuels de l'innovation pédagogique en géographie : nous avons passé la main cette année à une nouvelle équipe, qui réfléchit actuellement aux modalités d'une expérience de valorisation des travaux des doctorants dans l'enseignement (voir p. 23).

## A.1 Activités pédagogiques

Les enseignements dispensés depuis 2004, dans le cadre de mes fonctions de maître de conférences, couvrent l'ensemble des niveaux LMD, avec un service relativement important en L1, L2 et L3, notamment dans les enseignements fondamentaux Géographie humaine générale paysages et territoires, sociétés et acteurs L1 (TD), Géographie urbaine L3 (TD), Analyse Spatiale L3 (TD et CM) ; et dans les enseignements d'outils (Statistiques et information géographique univariée et bivariée L1 et L2 CM & TD). En master, l'essentiel de l'activité porte sur l'enseignement des SIG avancés au niveau M1 (TD : analyse de réseaux et d'accessibilité), et sur des séminaires d'écriture scientifique au niveau M2 (master Carthagéo/Géoprisme) et à l'Ecole Doctorale de géographie de Paris. J'ai également assuré plusieurs cours d'agrégation à l'ENS LSH, portant sur les questions urbaines. S'ajoutent de nombreux encadrements de mémoires.

### Service statutaire

#### Bilan des services faits par année universitaire :

- 2013-2014 : service prévisionnel complet, 206 h. eq. TD.
- 2012-2013 : Semestre 1 - CRCT 6 mois ; Semestre 2 - 24 h de service à Columbia University (échange programme Alliance)
- 2011-2012 : décharge fonctionnelle (vice-présidence) 192h max. 6 heures équivalent TD assurées en M2
- 2010-2011 : décharge fonctionnelle (vice-présidence) 192 h max. 45 h. eq. TD assurées.
- 2009-2010 : décharge fonctionnelle, 192h max. 54 h. eq. TD assurées.
- 2008-2009 : service complet, 198,5 h. eq. TD
- 2008-2009 : service complet, 175 h. eq. TD + compensation reliquat horaires années précédentes.
- 2007-2008 : service complet, 204,5 h. eq. TD
- 2006-2007 : service complet, 200,5 h. eq. TD
- 2005-2006 : service complet, 209 h. eq. TD
- 2004-2005 : service complet, 212 h eq. TD

### Autres activités d'enseignement, cours et séminaires

- 2013, second semestre, Master and Ph.D., Columbia University, « Fragmented suburbanism » (cf. syllabus joint)
- 2012-2013, Agrégation de géographie, Paris 1, « Amérique du Nord : Etats-Unis, Canada, Mexique », 9h CM.
- 2012-2013, Agrégation de géographie, ENS LSH (Lyon), « Les métropoles des Etats-Unis », 3h CM.
- 2011-2012, Agrégation de géographie, ENS LSH (Lyon), « La ségrégation socio-spatiale dans les villes françaises », 3h CM.
- 2010-2011, Agrégation de géographie, ENS LSH (Lyon), « La métropole parisienne », 3h CM.

TABLE A.1 – Tableau récapitulatif des enseignements par année (nombre de groupes et volume horaire)

Diplôme	nom U.E.	nom E.P.	CM	TD	total h éq.TD	Années universitaires							
						13-14**	10-11	09-10	08-09	07-08	06-07	05-06	04-05
L1	Fondamentale	Paysage et territoires		x	39	1			1	2	1	1	1
L1	Fondamentale	Sociétés et acteurs de l'espace local		x	39						1	1	1
L1	Méthodologie	Lire et caractériser l'information géographique Statistiques univariées	x		19,5				1	1	1		
L2	Méthodologie	Analyser l'information géographique Statistiques bivariées	x		19,5				1	1	1		
L1	Méthodologie	Lire et caractériser l'information géographique		x	19,5							1	1
L1/L2	Méthodologie	Analyser l'information géographique*		x	19,5							2	2
L3	Fondamentale	Villes et sociétés urbaines		x	19,5	1	1	1	1	1	1	2	2
L3	Fondamentale	Analyse Spatiale		x	19,5			1	2	2	2	2	
L3	Fondamentale	Analyse Spatiale	x		12	1	1						
L3	Fondamentale	Analyse Spatiale	x		12	1	1						
M1 Géo	Méthodologie	Stage de terrain		x	35	1							
M1 Géo	UE3 - Outils	SIG ++ (niveau avancé)		x	24				1				
M1 Géo	UE3 - Outils	SIG (débutant)		x	24	1							
M1 Géo	Ens. théoriques et pratiques	La carte et sa pratique (conférence)	x		3								1
M2 R	Carthagéo R	Ecriture Scientifique		x	9					1	1		
M2 R	Géoprisme	Territoires et action publique	X		6	1	1						
M2	Aménagement et urbanisme	Métropolisation	X		24	1							
ED	Ecole Doctorale	Ecriture Scientifique		x	15		1	1	1	1			

S'ajoutent des tutorats mémoire (4 heures annuelles), et occasionnellement des colles d'entraînement aux oraux de l'agrégation en complément de service.

\* Enseignement dispensé en L1 jusqu'en 2004-2005, en L2 ensuite. \*\* Services prévisionnels 2013-14

- 
- \*2009-2010, Regional Planning, CPLAN, University of Cardiff, Supervision de projets tutorés, Echange Erasmus, décembre 2009.
  - \*2008-2009, Regional Planning, CPLAN, University of Cardiff, Supervision de projets tutorés, Echange Erasmus, décembre 2008.
  - 2008-2009, Agrégation de géographie, ENS LSH (Lyon), « Villes et développement durable, quelques jalons », 3h CM.
  - 2007-2008, Agrégation de géographie, ENS LSH (Lyon), « Villes et mondialisation, enjeux intra-urbains », 9h00 CM.
  - 2004-2005, Maîtrise, Université Paris 12 Créteil, séminaire « politiques régionales et métropolitaines aux Etats-Unis ». 2h hebdo, 12 semaines.

---

## Document : le syllabus

---

### *Course title : Fragmented suburbanism*

Instructor : Renaud Le Goix, Alliance visiting professor at Columbia University Associate Professor, University Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Office hours : Wednesday 1-3 pm, or by appointment Knox Hall room 614

*A graduate seminar tracing the ongoing dynamics of the social and morphological fragmentation of suburbs in the US and in France. It covers the social and local political forces at stake (i.e. club realm, financialization...). The course will draw from a multi-perspective theoretical approach, and will cover spatial analysis of social facts and social stratification, sense of place, and systemic analysis of stakeholders and institutions (social theories of actors).*

### Rationale for the course :

This course is to be a graduate level seminar discussing the ongoing dynamics of the social and morphological fragmentation of suburbs in the US and in France, following a comparative analysis. The issues raised by the course connects to the genesis of urban edges' areas, and of the underlying forces that structure them. Indeed, private actors contribute to the production of space (professional territorial management, real-estate developers...); local public authorities have key strategies (control on land-use, social selection of residents, urban sprawl or slow-growth policies); and publicly-owned and managed areas tend to disappear, yielding to a private urbanism in which planned-unit developments and gated communities are seen as key features. By the means of a comparative study of case studies in the US and in France (mostly in Paris-Ile-de-France region), and case studies from the Los Angeles metropolitan region, the course will investigate and discuss both contextual effects and interactions between public and private actors, in producing suburban developments. The course proposes first to introduce the private urban governance topic, with a special focus on the club economy realm, associated to urban design, and explore the making of exclusion and sense of community. It then analyzes the outcomes on property prices and segregation. Finally, the seminar will cover discussions on the social and local political forces at stake (social theories of actors).

The seminar will bring together readings in sociology, anthropology, urbanism and planning, economy and geography. The discussion will rely on theoretical papers and case studies, both in the US and in France[1]. From a theoretical and methodological point of view, the readings and discussions will also focus on (1) an interdisciplinary framework of analysis of private urban governance and the forces at stake in producing a fragmented suburbanism; (2) some methods useful to capture the systemic and multi-level interaction between actors at stake; (3) spatial analysis of social facts in order to analyze the geographical significance of segregation patterns and property price differentiation produced.

The seminar is aimed at students interested in urban studies (governance, privatization), and social analysis of spatial facts (sense of place, socials ratification, segregation patterns). Discussion will intersect social theories of actors, legal issues (s.a. contractual agreement) attached to homeownership, local economy, public policies and more generally the interplay of global and local forces at stake. In terms of Columbia graduate curriculum, the course

could complement Racial and Ethnic Inequality (SOC1 G4121y) or « Immigration, Cities, States : Deciphering the Global » (SOC1 G6320x).

The issues raised by the course connect to the genesis of urban edges' areas, and of the underlying forces that structure them. Indeed, private actors contribute to the production of space (professional territorial management, real-estate developers...); local public authorities have key strategies (control on land-use, social selection of residents, urban sprawl or slow-growth policies); and publicly-owned and managed areas tend to disappear, yielding to a private urbanism in which planned-unit developments and gated communities are seen as key features.

By the means of a comparative study of case studies in the US and in France (mostly in Paris-Ile-de-France region), and case studies from the Los Angeles metropolitan region, the course will investigate and discuss both contextual effects and interactions between public and private actors, in producing suburban developments.

The course will investigate the ongoing dynamics of the social and morphological fragmentation of suburbs in the US and in France, following a comparative analysis. The proposed analysis will be threefold. A first part will introduce the private urban governance topic, with a special focus on the club economy realm, associated to urban design, and explore the making of exclusion and sense of community. A second series of readings aim at introducing the analysis of segregation dynamics, of associated landscapes and residential morphologies (seclusion, insulation, fragmentation). This will cover the effect of enclosures, contractual management of residential neighborhoods, on property prices. Some theoretical insights will cover the analysis of social facts and social stratification, as well as the spatial analysis of dissimilarities. Finally, the seminar will also cover discussions on the social and local political forces at stake. Sense of place, and systemic analysis of stakeholders and institutions will be undertaken (social theories of actors). The different levels of public bodies of governments are indeed preeminent in shaping the morphologies of suburban developments. If residential enclaves clearly derive from the street patterns morphologies, produced by subdividers and developers, the local actors highly contribute to shaping the significance of the phenomenon (isolation, enclosure and gating, dedication of streets, renewal) - by the means of their decisional capacity in terms of local management – and their own strategies. The analysis will for instance cover the so-called secessionist movement operated by private enclaves (incorporations) and analyze new actors strategies in producing this type of neighborhoods within the context of global capital and financial tools connected to suburban developments.

### Grading :

The final grade will be given on the basis of a formal evaluation of the final paper.

1. Introduction to the course.

2. Private urban governance in suburbia. A general overview of private neighborhoods and Quangos

- FORSYTH, A. (2002) Who Built Irvine ? Private Planning and the Federal Government, *Urban Studies*, 39(13), pp. 2507-2530. [CourseWorks]<sup>12</sup>

---

12. CourseWorks : plateforme pédagogique permettant le partage de documents avec les étudiants.



- McKENZIE, E. (2006) The dynamics of privatopia : private residential governance in the USA, in : G. GLASZE, C. J. WEBSTER and K. FRANTZ (Eds) *Private Cities : Local and Global Perspectives*, pp. pp. 9-30. London : Routledge.
  - GLASZE, G. (2005) Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods, *Housing Studies*, 20(2), pp. 221 - 233 [CourseWorks]
  - (<http://www.informaworld.com/10.1080/026730303042000331745> accessed December 04, 2007).
  - WEBSTER, C. J. (2002) Property Rights and the Public Realm : Gates, Green Belts, and Gemeinschaft, *Environment and Planning B : Planning and Design*, 29(3), pp. 397-412. [Paper copy]
3. Urban design at stake : street patterns, culs-de-sac, lollipops and superblocks
- NEWMAN, O. (1996) *Creating Defensible Space*. Washington, D.C. : U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University. (*Excerpts*) [Online <http://huduser.org/portal/publications/def.pdf>]
  - Lang, R., LeFurgy, J. B. and Nelson, A. C. (2006) The Six Suburban Eras of the United States. Research Note, *Opolis : An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies*, 2(1, article 5), pp. 1-10 [CourseWorks] (<http://repositories.cdlib.org/cssd/opolis/vol2/iss1/art5>; accessed Jan. 2009).
  - CHARMES, E. (2010) *Cul-de-sacs, Superblocks and Environmental Areas as Supports of Residential Territorialization*, *Journal of Urban Design*, 15(3), pp. 357-374. [CourseWorks]
  - LE GOIX, R. and CALLEN, D. (2010) Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets (Chapter 6), in : S. Bagaeen and O. Uduku (Eds) *Gated Communities : Social sustainability in contemporary and historical gated Developments.*, pp. 93-114. London, UK : Earthscan. [CourseWorks]
4. Implication for governance : the club realm (1. Generalities and French municipalities as « clubs »)
- Webster, C. and GLASZE, G. (2006) Dynamic urban order and the rise of residential clubs, in : G. GLASZE, C. Webster and K. Frantz (Eds) *Private Cities : local and global perspectives*, pp. 222-236. London : Routledge.
  - Charmes, E. (2009) On the Residential « Clubbisation » of French Periurban Municipalities, *Urban Studies*, 46(1), pp. 189-212 (<http://usj.sagepub.com/cgi/content/abstract/46/1/189>; accessed Jun, 2012).
5. Implication for governance : the club realm (1. Exit option in a Tieboutean context in the US)
- MILLER, G. J. (1981) *Cities by Contract*. Cambridge, Ma. : The MIT Press. - chapter 4, « Minimal Cities ».
  - Cséfalvay, Z. (2009) *The Magic Of Trilemma : Urban Governance And Gated Communities*. Madrid.
- ([http://www.cityfutures2009.com/PDF/51\\_Csfalvay\\_Zolton.pdf](http://www.cityfutures2009.com/PDF/51_Csfalvay_Zolton.pdf), accessed Jun, 2012).
6. Exclusion, sense of place and the contractual regulation of social relations

- Ihlanfeldt, K. R. (2004) Exclusionary Land-use Regulations within Suburban Communities : A Review of the Evidence and Policy Prescriptions, *Urban Studies*, 41(2), pp. 261-283 [CourseWorks] (<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=aph&AN=12498037&site=ehost-live>)
- Kirby, A. (2008) The production of private space and its implications for urban social relations, *Political Geography*, 27(1), pp. 74-95. [CourseWorks]
- LOW, S. (2006) Towards a Theory of Urban Fragmentation : A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, and the State, *Cybergeo*, (349), (<http://www.cybergeo.eu/index3207.html>)
- KENNEDY, D. J. (1995) Residential Associations as State Actors : Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers., *Yale Law Journal*, 105(3), pp. 761-793.

#### 7. « Lawn and order »

- LOW, S. (2001) The Edge and the Center : Gated Communities and the Discourse of Urban Fear., *American Anthropologist*, 103(1), pp. 45-58. [CourseWorks]
- Low, S. M. (2008) Fortification of Residential Neighbourhoods and the New Emotions of Home, *Housing, Theory & Society*, 25(1), pp. 47-65 (DOI : 10.1080/14036090601151038)
- WILSON-DOENGES, G. (2000) An exploration of sense of community and fear of crime in Gated Communities, *Environment and Behavior*, 32(5), pp. 597-611.
- Kirby, A., Harlan, S. L., Larsen, L., Hackett, E. J., Bolin, B., Nelson, A., Rex, T. and Wolf, S. (2006) Examining the Significance of Housing Enclaves in the Metropolitan United States of America, *Housing, Theory & Society*, 23(1), pp. 19-33 (DOI : 10.1080/14036090500435995) [CourseWorks]

#### 8. Enclosures, private neighborhoods, planned communities and property values

- LACOUR-LITTLE, M. and MALPEZZI, S. (2001) *Gated Communities and Property Values*. Madison, WI : Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin.
- Cervero, R. and Duncan, M. (2004) Neighbourhood Composition and Residential Land Prices : Does Exclusion Raise or Lower Values?, *Urban Studies*, 41(2), pp. 299-315
- Lynch, A. K. and Rasmussen, D. W. (2004) Proximity, Neighbourhood and the Efficiency of Exclusion, *Urban Studies*, 41(2), pp. 285-298 (<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=aph&AN=12498047&site=ehost-live>)
- Le Goix, R. and Vesselinov, E. (2012) Gated Communities and House Prices : Suburban Change in Southern California, 1980-2008, *International Journal of Urban and Regional Research*, (<http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x>; accessed Jun, 2012).

#### 9. Spatial distance, social distances : and cohesion : planned developments, gated communities, and residential segregation (1)

- GORDON, T. M. (2004) Moving Up by Moving Out ? Planned Developments and Residential Segregation in California, *Urban Studies*, 41(2), pp. 441-461
- SANCHEZ, T. and LANG, R. E. (2005) Security vs. Status ? A First Look at the Census' Gated Community Data, *Journal of Planning Education and Research*, 24(3), pp. 281-291.

- Hipp, J. R. and Perrin, A. (2006) Nested Loyalties : Local Networks' Effects on Neighbourhood and Community Cohesion, *Urban Studies*, 43(13), pp. 2503-2523 (<http://usj.sagepub.com/content/43/13/2503.abstract> ; accessed Jun, 2012).
10. Spatial distance and social distances (2)
- Dawkins, C. J. (2004) Measuring the Spatial Pattern of Residential Segregation, *Urban Studies*, 4(2004), pp. 833-851.
  - KATO, Y. (2006) Planning and Social Diversity : Residential Segregation in American New Towns, *Urban Studies (Routledge)*, 43(12), pp. 2285-2299 [**Course-Works**] (<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=aph&AN=23148560&lang=fr&site=ehost-live>).
  - Le Goix, R. (2005) Gated Communities : Sprawl and Social Segregation in Southern California, *Housing Studies*, 20(2), pp. 323 - 343 (<http://www.informaworld.com/10.1080/026730303042000331808>, accessed Dec., 2007).
11. Troubles in paradise
- Haselhoff, K. (2002) Motivations for the San Fernando Valley Secession Movement : The Political Dynamics of Secession. *Journal of Urban Affairs*, 24(4), pp. 425-443.
  - PURCELL, M. (1997) Ruling Los Angeles : Neighborhood movements, Urban Regimes, and the Production of Space in Southern California, *Urban Geography*, 18(8), pp. 684-704.
  - LE GOIX, R. (2006) Gated Communities as Predators of Public Resources : the Outcomes of Fading Boundaries between Private Management and Public Authorities in Southern California, in : G. GLASZE, C. J. WEBSTER and K. FRANTZ (Eds) *Private Cities : Global and local perspectives*, pp. 76-91. London : Routledge.
12. Developers and actors : privatization vs. financialization
- POLLARD, J. (2009) Political Framing in National Housing Systems : Lessons from Real-Estate Developers in France and Spain, in : H. Schwartz and L. Seabrooke (Eds) *The Politics of Housing Booms and Busts*, pp. pp. 170-188. Palgrave MacMillan.
  - Aalbers M. (2012), *Subprime cities : The political economy of mortgage markets*, Oxford, Wiley-Blackwell, 2012. (*Excerpts*).
  - French, Leyshon, Wainwright. (2012) Financializing space, spacing financialization, *Progress in Human Geography*, 35 (5), 2011.
13. Conclusion
-

## Sitographie et TICE : EPI, Feuilles de Géo, et le reste...

Le rapport les technologies de l'information et de la communication et l'enseignement (TICE) a beaucoup évolué dans la dernière décennie, dont trois composantes concernent étroitement le métier d'enseignant-chercheur. Je signale ici mon implication dans la mise-en-œuvre de certains de ces outils.

Une première application consiste à **mettre en ligne des contenus** (power-point, documents, fiches, fascicules) destinés aux étudiants en support de l'enseignement présentiel<sup>13</sup>. Remplaçant ou complétant la distribution de documents imprimés, cet aspect revient à modifier la structure de coût de l'enseignement (moins de reprographie, mais une lourde charge pour les serveurs et les infrastructures informatiques), et a supposé une mise en adéquation progressive entre la réalisation des documents et le support informatique, en passant progressivement des supports simplement numérisés à la réalisation de documents conçus pour la lecture sur écran.

J'ai rapidement intégré ce type de pratiques à partir de 1999 et la construction d'un site internet personnel destiné à mettre en ligne des contenus et supports de cours (<http://rlg.free.fr>, voir Figure A.1(c)). Ce site a été régulièrement mis-à-jour jusqu'en 2008 et la montée en charge du système des EPI (Espaces pédagogiques interactifs, (<http://epi.univ-paris1.fr>, voir Figure A.1(d)) à Paris 1. Ma page personnelle est restée ouverte, à la fois archive, mémoire de certaines progressions d'enseignements, elle renvoie désormais occasionnellement vers les EPI<sup>14</sup> : un nettoyage est à faire et l'entretien de ce type de site est un lourd travail. Les EPI ont un avantage de ce point de vue : l'obsolescence des pages conçues pour un enseignement est programmée, mais au risque de perdre à chaque rentrée les contenus associés. Bref, être enseignant-chercheur au début du 21e siècle suppose d'avoir développé un certain nombre de compétences pour maîtriser ces outils : programmation HTML, PHP et gestion de pages dynamiques, à l'époque où les gestionnaires de contenu (SPIP, WordPress) n'étaient pas encore généralisés. Les systèmes actuels tels que les EPI reposent sur certains de ces gestionnaires de contenus, et sont aujourd'hui plus facile d'accès, ce qui permet leur généralisation à tous les enseignements.

C'est aussi une transformation de la pratique pédagogique, qui se traduit globalement par une réflexion plus fine sur la nature et le format des documents mis à disposition (afin de garantir la lisibilité des documents à l'écran), mais aussi une ouverture vers d'autres types de support multimédia (conférences, enregistrement audio, vidéos...). Je n'hésite plus à diriger mes étudiants vers ces types de support, par exemple dans les TD de L3 Villes et sociétés urbaines dans le monde vers une conférence de Pierre Veltz de 2008<sup>15</sup> ou en marge du cours d'agrégation de 2013 à

13. Par opposition à l'enseignement à distance

14. J'avoue qu'il s'agit également, plus prosaïquement, de conserver un nom de domaine bien pratique : rlg...

15. Veltz P. (2008), « Les villes dans l'économie mondiale », Les Conférences de la Cité des Sciences et de l'Industrie. <http://www.cite-sciences.fr/fr/conferences-du-college/seance/c/1239026853592/les-villes-dans-l-economie-mondiale/p/1239022827697/>

recommander l'écoute des enregistrements de la journée d'étude sur les villes américaines à l'âge global (ENS, 2011)<sup>16</sup>

Une seconde application consiste à **utiliser les formats numériques pour organiser l'enseignement à distance**. N'ayant pas pratiqué ce type de format, je me contente de le signaler pour mémoire, et évoquer rapidement une évolution radicale du format vers ce que l'on appelle les MOOC (Massive Open Online Courses). Ces enseignements, mis en ligne gratuitement par des établissements universitaires, servent de produits d'appel pour les étudiants, en mettant en avant des cours de qualité, sur le modèle des universités américaines qui demandent à leurs enseignants les plus prestigieux de contribuer à l'offre de cours en ligne. Cette diffusion large du savoir et de l'accès à l'enseignement supérieur est peut-être très positive, mais il faut en souligner certains risques liés à la transformation de nos métiers sous la pression de « l'économie du savoir » et d'une concurrence accrue au recrutement et à la visibilité entre établissement<sup>17</sup>. C'est une voie de diffusion dans laquelle s'est engagée l'université Paris 1 (formation à distance en études juridiques)<sup>18</sup> et l'IDEX et qui présente un grand intérêt dans le cadre de la diffusion francophone dans l'enseignement supérieur.

Un troisième application consiste à produire **des supports édités selon des normes éditoriales**, de publications organisées de contenus didactiques et pédagogiques. C'est une démarche dans laquelle je me suis fortement engagé comme président de l'association Feuilles de Géographie dans le cadre d'une évolution de la revue Feuilles de Géographie, mise en ligne à partir de 2002. Il est temps pour moi de livrer ici quelques conclusions, sur une aventure qui signale bien les changements profonds qui ont affecté l'activité des jeunes enseignants-chercheur dans l'accès et la diffusion des contenus liés à l'enseignement. La raison sociale de l'association fondée en 1993 était résumée ainsi :

A travers la mise en circulation de documents de cours, de travaux dirigés, d'évaluations, nous souhaiterions faire partager des idées et des expériences,

16. Journée d'études « Portrait de villes américaines à l'âge global », ENS, Paris, 2011. <http://geographie.ens.fr/Portrait-de-villes-americaines-a-l.html?lang=fr>

17. « Ce défi peut signifier plusieurs révolutions à venir dans le métier d'enseignant-chercheur. De contenus de cours élaborés individuellement vers des cours conçus en coopération (au sein d'une équipe, de l'université, de plusieurs universités, d'universités de plusieurs pays). De cours dispensés largement encore en présentiel devant les étudiants vers des cours sans public en face à face. De cours adressés à quelques dizaines d'étudiants vers des cours suivis par quelques dizaines de milliers. De cours dans lesquels la parole est laissée à peine aux étudiants vers des cours co-construits avec les meilleurs d'entre eux.

Et peut-être une révolution qui dessinera une nouvelle division du travail entre les personnels des universités : vers la disparition du métier d'enseignant-chercheur et vers l'apparition de nouveaux métiers devant coopérer entre eux : chercheur, informaticien, vidéaste, ingénieur pédagogique, répétiteur, tuteur, correcteur, certificateur, coach ? ». Dubois P. (2013), MOOC. LE défi pour les enseignants, Blog <http://blog.educpros.fr/pierredubois/2013/06/28/mooc-le-defi-pour-les-enseignants/>

18. <http://www.e-cavej.org/5/73/le-cavej-mooc-sorbonne-droit.html>

mettre en commun des matériaux élaborés par les uns et les autres. Nous souhaiterions également raccourcir le temps de passage entre la découverte d'un résultat de recherche et sa diffusion dans le contenu des enseignements dispensés à l'université<sup>19</sup>.

J'ai débuté dans l'aventure Feuilles de Géographie dès 1998, emporté par l'enthousiasme de membres du canal historique, Sandrine Berroir, Georgette Zrinscak, Claude Grasland et Myriam Baron notamment, et nous avons engagé à partir de 2001 une transition d'un format papier (fascicules photocopiés distribuées ou envoyées aux adhérents) vers un format numérique qui nous paraissait plus adapté aux modes de diffusion qui se mettaient en place. Nous étions convaincus en 2001 que le format papier était devenu caduc. J'ai donc construit un site de toutes pièces (HTML, PHP5, MySQL), en utilisant des modules de sécurisation et de suivi des adhésions permettant aux seuls membres à jour de leur cotisation d'accéder aux TD (Figure A.1(a)). Je précise que j'ai conçu ce site web alors que les éditeurs de contenu, type SPIP, n'étaient pas encore vraiment couramment utilisés. Les publications sont progressivement devenues accessibles en ligne, et la revue papier s'est éteinte, donnant naissance à une expérimentation menée par Myriam Baron et Christine Zanin, qui consistait à publier une progression d'enseignement sous forme de CD ROM (le Hors-Série 2, Premiers accostages sur les rivages de l'analyse de données) qui prenait la suite d'un numéro à grand succès publié en 1999, *Itinéraires géographiques en pays statistiques. Initiation à l'emploi de la statistique descriptive en Géographie* dirigé par Thérèse Saint-Julien et Claude Grasland (<http://feuillesdegeo.free.fr/archives.php?mots=HS1>). Les principales étapes de l'évolution de Feuilles de Géo, auxquelles j'ai contribué à divers titres (édition, programmation, correction, gestion et coordination), se résument ainsi :

- 1998 Entrée au comité de rédaction de Feuilles de géographie
- 1998-2002 Fonctionnement sur la base de publications papiers
- 2000 Trésorier de l'association
- 2002 Président de l'association
- 2002 Réalisation et lancement du nouveau site web ([feuillesdegeo.free.fr](http://feuillesdegeo.free.fr))
- 2003 Publication de la dernière série papier (55e article) et mise en ligne des articles publiés
- 2005 Publication d'une série de TD sur les méthodes statistiques uni-, bi et multi-variés (Baron M., Zanin C.)
- 2006 Gratuité de l'accès aux ressources en ligne (fonds), et mise en sommeil de l'association
- 2007 Publication d'une série de contributions sur la géographie de la sexualités (Bli-don M.)
- 2008 Publication du Hors-Série n°2 - Analyse de données (Baron M., Zanin C.)
- 2008 Numérisation (achevée) et mise en ligne progressive des anciens numéros (inachevée)

---

19. « Du solstice d'été au solstice d'hiver », éditorial, Feuilles de Géographie, n°1-1994, [http://feuillesdegeo.free.fr/fgeo\\_adh/fiche\\_feuille\\_adh.php?mots=I-1994%20EDITO](http://feuillesdegeo.free.fr/fgeo_adh/fiche_feuille_adh.php?mots=I-1994%20EDITO)



- 2008 Négociation d'un espace de stockage sur les serveurs de Paris-Diderot, avec M. Baron.
- 2010 Publication d'une série de TD d'introduction à la géographie régionale (Fleury A., Guerrero D., Dejouhanet L.)
- 2013 Publication d'une série de TD sur l'espace économique (Baron, M., Commenges H., Prunier D., Raad L)
- 2013 Lancement d'une réflexion sur la valorisation du fond, et les modes de valorisation des travaux de doctorants dans l'enseignement. Passage de témoin à Sylvestre Duroudier (UP7), Leila Frouillou (UP1) et Brenda Le Bigot (UP1), doctorants à l'UMR Géographie-cités.

L'heure est aujourd'hui au bilan. Dans le paysage des publications pédagogiques et didactiques, on constate d'une part le succès de certains manuels qui ont élaboré des progressions sur la base d'un exposé et d'une série d'exercices<sup>20</sup> La collection *Cursus*, chez Armand Colin, répond à certains de ces objectifs<sup>21</sup>. La collection *CQFD*, chez Ellipses, à laquelle j'ai contribué (*Villes et mondialisation*) est également une transposition de ce type de démarche : fiches, cours et documents commentés. On a constaté d'autre part le développement de sites internet de publications didactiques supportées par des établissements et le ministère et (plus) largement financées et organisées, fonctionnant avec une structure permanente (*Géoconfluences*, ENS de Lyon et Direction Générale de l'Enseignement Scolaire, <http://geoconfluences.ens-lyon.fr>). Les EPI, d'autre part, ont contribué à faciliter la circulation informelle de contenus de cours. Les doctorants, enfin, sous la pression de l'injonction à publier dans des revues internationales, sont plus enclins sur un parcours accéléré de thèse à favoriser les publications scientifiques par rapport à la publication pédagogique. Un site comme HAL-SHS, enfin, accélère considérablement l'accès à certaines ressources issues de la recherche (*working papers*) qui trouvent ainsi plus rapidement leur voie vers une valorisation pédagogique. En d'autres termes, le modèle Feuilles de Géographie a vécu, après avoir très bien marché. Peu de soumissions ont été enregistrées ces dernières années, à l'exception d'un réseau proche de l'UMR Géographie-cités. Nous avons donc en 2006 mis en sommeil le fonctionnement institutionnel de l'association, tout en maintenant une veille active sur le site web (maintenance) et la publication des articles qui ont été proposés. Et pourtant, cette revue vit encore : en septembre 2012, 607 visites uniques et 134 téléchargements d'articles ; en juin 2013, 593 visites uniques et 200 téléchargements d'articles... preuve que les contenus qui y sont archivés connaissent encore une diffusion notable. Le graphique A.1(b) montre les temps forts des consultations, en septembre, octobre et juin de l'année, à l'heure où se préparent les rentrées et les progressions pédagogiques.

20. Dumolard et alii (2003), *Les statistiques en géographie*, Belin (Atouts).

21. Beguin M., Pumain D., 1994, *La représentation des données géographiques*. Paris, Colin, *Cursus*, 191 p. Pumain D., Saint-Julien Th., 1997, *Analyse spatiale - Localisations*. Paris, Colin, *Cursus*, 161 p. Pumain D., Saint-Julien Th., 2001, *L'interaction spatiale*. Paris, Colin, *Cursus*, 191 p.)

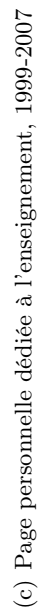


FIGURE A.1 – Sites à visée pédagogique sur le Web.



## A.2 Encadrement de mémoires et thèses

Je rends compte ici des 40 mémoires de M1 encadrés depuis l'année universitaire 2005-2006 : les dates sont celles correspondant à la session de soutenance. J'ai donc commencé à diriger des étudiants de Master 1 dès ma deuxième année de maîtrise de conférences, ce qui est assez habituel à l'UFR de Géographie à Paris 1, compte-tenu de l'importance des effectifs étudiants.

Les étudiants qui se sont dirigés vers moi l'ont fait sur la base de thématiques proposées, pour la plupart de manière assez serrée autour de mes axes de recherche. Les terrains sont ainsi très variés : une majorité d'étudiants (16) a effectué ses recherches sur des terrains franciliens, mais j'ai dirigé des étudiants sur des terrains étrangers au gré des bourses Erasmus et d'autres opportunités de financement qu'ils ont pu saisir : Amsterdam, Leipzig, Londres, Dublin, Los Angeles, Mexico, Seattle, Porto Alegre, Marrakech, Hanoï, Johannesburg, Le Cap, Bhamdoun (Liban) et Fort-de-France. Je m'étais assuré, la plupart du temps soit d'une codirection, soit de la présence au jury d'un collègue qualifié lorsque l'étudiant abordait des terrains dans des contextes qui m'étaient moins connus. Encadrer un mémoire de M1 suppose une certaine exigence sur la construction théorique du sujet, l'explicitation de la démarche de recherche (sources et méthodes), et la construction de la question de recherche. Dans cette optique, quel que soit le terrain choisi par l'étudiant, l'entrée présidant au choix d'un sujet était d'abord un questionnement thématique, avant le choix d'un terrain, qui en M1 s'impose parfois par opportunité (une bourse) ou choix de l'étudiant quand celui-ci n'est pas financé.

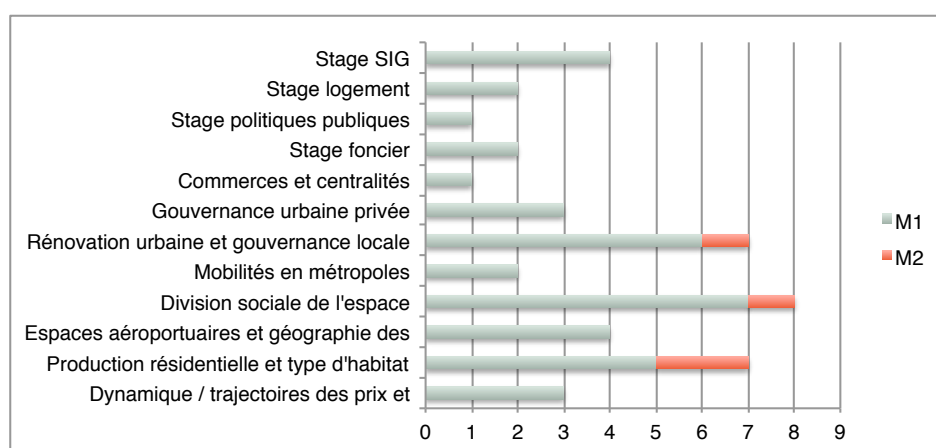


FIGURE A.2 – Principales thématiques dans l'encadrement de mémoires de M1 et M2, de 2006 à 2013 (nombre de mémoires soutenus).

La figure A.2 analyse les thématiques en fonction des types de diplôme. J'ai probablement encadré moins de rapports de stage que beaucoup de mes collègues, n'enseignant pas dans les Masters Pro de l'UFR. Certains se sont néanmoins tournés vers moi notamment dans le cadre des offres de stage publiées par l'IAU-IdF

dans le cadre du programme scientifique IP4 (Interactions Public Privé dans la Production du Périurbain). D'autres se sont tournés vers moi, souvent conseillés par un autre collègue, compte-tenu des thématiques abordées par le stage, notamment sur le logement et les marchés fonciers. Concernant les mémoires recherche, différents aspects des espaces métropolitains ont été couverts, abordant les questions de centralité, de gouvernance urbaine privée, des mobilités et flux migratoires. J'ai toujours découragé les étudiants qui souhaitaient travailler sur la thématique des gated communities : fascinés par le sujet, je craignais qu'ils ne parviennent pas à aborder convenablement les questions théoriques et s'en tiennent à l'étude de cas dont l'apport aurait été décevant. J'ai également encouragé des étudiants à travailler sur certaines thématiques. Il y a celles qui sont attendues, et qui correspondent aux axes de recherche que j'ai développés : divisions sociales de l'espace, production des espaces résidentiels et dynamiques des prix.

L'une toutefois est plus originale, mais mon intérêt pour l'aviation et le transport aérien m'ont conduit à proposer, à titre exploratoire, des sujets croisant les questionnements sur la nouvelle géographie des transports associée à la mutation des réseaux aériens (compagnies low-cost, compagnies du Golfe, notamment), et la dynamique des territoires, analysée en fonction de la relation entre l'aéroport et le territoire local, notamment avec des étudiants du master aménagement, avec des résultats très intéressants. J'avoue que je caressais il y a quelques années l'espoir de développer un travail sur ces restructurations des espaces aéroportuaires, entre privatisation, fermetures, expansion et restructuration (on en saisit les enjeux actuellement dans la région nantaise, notamment, à l'aune du débat sur l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes), recomposition des flux aériens et de l'organisation économique des compagnies, et mise en concurrence des territoires, dont les low-cost et les compagnies du Golfe Arabo-persique constituent deux maillons caractéristiques. J'avais même pensé avoir le temps et l'énergie de proposer un dossier d'HDR sur cette thématique, mais le temps manquait : ce sera pour une autre fois... pour après...

À l'issue des M1, plusieurs étudiants m'ont sollicité pour poursuivre en M2. Demande difficile à accepter quand on n'est pas encore HDR, tant pour des raisons de légitimité statutaire que dans l'intérêt de l'étudiant. Je n'ai donc accepté que dans quelques cas, notamment au sein du master Sciences du territoire - Géoprisme, et dans le cadre de co-directions fermement discutées. Dans tous les cas, ces étudiants ont poursuivi en thèse, dans le cadre d'une co-direction ou de la mise en place d'un comité de thèse auquel j'ai été associé. Mon investissement dans le suivi doctoral s'est donc progressivement mis-en-place, après que les directeurs de thèse (Lena Sanders, Claude Grasland, Laurent Simon et Sylvie Fol) m'ont sollicité pour continuer à accompagner des étudiants dont j'avais contribué à orienter les travaux. Parmi ces étudiants, trois ont été financés par une allocation de recherche. Je dois mentionner, également, la manière dont Denise Pumain m'a associé au suivi de la thèse de Delphine Callen, puisque celle-ci s'est déroulée dans le cadre du programme IP4, et m'a invité à participer à ce titre à ma première soutenance de thèse, fin 2011.

## Encadrement doctoral

### Co-directions de thèses

- Duroudier S., (thèse en cours depuis 2012), *Les discontinuités spatiales et la division sociale dans les villes moyennes des Etats-Unis*. Université Paris-Diderot, sous la direction de Grasland C., co-dir. R. Le Goix.
- Dutel F., (thèse en cours depuis 2010), *Hétérogénéité et inégalités dans les lotissements périurbains franciliens*. Université Paris 1, sous la direction de Sanders L., co-dir. R. Le Goix.
- Demailly K. (thèse en cours depuis 2009), *Les territoires vacants jardinés : de l'appropriation des espaces délaissés à la réappropriation de la fabrique urbaine*. Université Paris 1, sous la direction de Simon L., co-dir. R. Le Goix.

### Jury de thèse

- Callen D., 2011, *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*. Thèse de doctorat, Université Paris 1, sous la direction de Pumain D. Suivi de la thèse dans le cadre du programme ANR IP4, Novembre 2011, [<http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00651441/>]

### Comités de thèse

- Frouillou, L. (thèse en cours depuis 2011). *Ségrégation socio-spatiale et universités en Ile-de-France*. (dir. : Fol, S. ; comité François J.C., Rhein C., Le Goix R.), Université Paris 1.
- Picquerey, L. (thèse en cours depuis 2012). *La ségrégation et l'entre soi dans les stations de sports d'hiver. Approche comparée d'une mise à distance touristique dans trois pays de l'arc alpin (Autriche, France, Suisse)*. (dir. : Gauchon C., Laslaz L. ; comité Fol S., Houssay-Holzschuch M., Le Goix R.), Université de Savoie.

## Encadrement de maîtrises et M1 (mémoires de recherche)

1. Sauques, A. (2012). *Stratégies résidentielles et dynamiques socio-spatiales : étude à travers les mobilités résidentielles et l'accession à la propriété en Ile-de-France*. M1 (dir. : Le Goix, R. & Uhart, F.), Université Paris 1.
2. Labbé, N. (2012). *Les stratégies résidentielles des Mexicains dans le Sud de la Californie*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
3. Perruchot, M. (2011). *Les trajectoires des prix dans les ensembles groupés pavillonnaires en Grande-Couronne (Ile-de-France). Analyse et lissages spatio-temporels des prix*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.

4. Omhovere, M. (2011). *Gambetta, une centralité ethnique de Montpellier*. M1 Mémoire de Master d'Aménagement (dir. : Fol, S. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
5. Millot, F. (2011). *Le devenir des plateformes aéroportuaires privatisées*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
6. Hibert, A. (2011). *Les trajectoires des prix dans les ensembles groupés pavillonnaires en Grande-Couronne (Ile-de-France). Autocorrélation spatiale, trajectoires locales et stratégies des acteurs immobiliers*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
7. Malek, S. (2010). *Escale en territoire aéroportuaire. Forme et nature d'une centralité originale, le cas du secteur de Roissy*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
8. Charton, P.-A. (2010). *La stratégie des compagnies aériennes du Golfe Arabo-Persique et les processus de métropolisation dans cette région. De l'articulation des activités du transport aérien avec le développement économique urbain*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
9. Panouille, F. (2009). *Les aéroports de proximité, un nouveau rôle dans le développement local grâce aux compagnies low-cost ? L'exemple de Ryanair à Carcassonne*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
10. Huet, A. (2009). *Les nouveaux produits immobiliers dans les espaces périurbains, entre logique foncière et aspiration individuelles*. M1 Mémoire de Master d'Aménagement (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
11. Duroudier, S. (2009). *Les contextes locaux de la pauvreté en métropole. Etude comparée Los Angeles et Mexico*. M1 (dir. : Ribardièrre, A. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
12. Bonneau, E. (2009). *Les résidents d'une ville mondiale et leurs mobilités internationales individuelles*. M1 (dir. : Cattani, N. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
13. Alamel, A. (2009). *La territorialisation des habitats conteneurs aux Pays-Bas*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
14. Tournes, A. (2008). *Interactions Public / Privé dans la production des espaces périurbains. Étude de cas à Ozoir-la-Ferrière*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
15. Suel, M. (2008). *Les stratégies résidentielles dans une technopole, Seattle Etats-Unis..* M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
16. Cuvillier, K. (2008). *Les gated communities, un produit standardisé ou adapté au contexte mexicain ?*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
17. Vasquez, H. (2007). *Les transformations identitaires du CBD dans le Johannesburg post-Apartheid*. M1 (dir. : Le Goix, R. & Vacchiani-Marcuzzo, C.), Université Paris 1.

18. Segard, J. (2007). *La gouvernance urbaine publique-privée dans les nouveaux quartiers d'Hanoï (Vietnam)*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
19. Ponthieux, C. (2007). *"Nouvelle immigration" et ségrégation spatiale à Dublin*. M1 (dir. : Petsimeris, P. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
20. Lakehal, L. (2007). *Rues privées, rues fermées et logiques d'acteurs à Londres*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
21. Kaldi, M. (2007). *Autour des Halles, des espaces publics en débats*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
22. Dutel, F. (2007). *Rues, voies et villas privées dans le quart sud-ouest francilien, enclavement résidentiel et gouvernance locale dans la Plaine de Versailles*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
23. Bouanane, I. (2007). *Etude géographie du marché immobilier de la médina de Marrakech : gentrification et rénovation urbaine*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
24. Barges, V. (2007). *Associations, groupes de pression et clubbisation de l'espace (Essonne)*. M1 Master Aménagement (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
25. Lemerez, C. (2006). *La personne handicapée en métropole*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
26. Le Brazidec, N. (2006). *Porto Alegre : ville du Nord dans un pays du Sud ?*. M1 (dir. : Théry, H. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
27. Feller, J.-B. (2006). *Espaces publics, commerces et centralité à Leipzig*. M1 (dir.), Université Paris 1.
28. Dittgen, R. (2006). *De la "Nation Arc-en-Ciel" à la réalité des territoires urbains. Intégration des groupes de population noirs et coloured dans les quartiers blancs de Cape Town*. M1 (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
29. Demailly, K. E. (2006). *Les jardins partagés du quartier Flandre-Villette dans le 19e arrondissement de Paris. Des "territoires jardinés" au service de la politique environnementale de la municipalité et de l'intégration sociale*. M1 (dir. : Simon, L. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
30. Beretti, F. (2006). *Les transformations des identités spatiales au Liban : l'exemple de Bhamdoun*. M1 (dir. : Bennafla, K. & Le Goix, R.), Université Paris 1.

### **Encadrement de maîtrises et M1 (rapports de stages)**

31. Musnik, V. (2012). *Information géographique, cartographie et aménagement rural (stage à la SAFER d'Ile-de-France)*. M1 (dir. : Le Goix, R. & Uhart, F.), Université Paris 1.
32. Hocquet, J. (2011). *La réglementation des la publicité, des enseignes et pré-enseignes sur le territoire de la Saine-Saint-Denis*. M1 Rapport de stage, Direction du Développement Durable et de l'Aménagement DDDA - Départe-

- ment de Seine-Saint-Denis (dir. : Le Goix, R. & Ebrard, P.), Université Paris 1.
33. Galiay, F. (2011). *Le logement étudiant en Seine-Saint-Denis* ». M1 Rapport de stage - secteur logement social durable, département de Seine-Saint-Denis (dir. : Le Goix, R. & Montuclard, E.), Université Paris 1.
  34. Laboda, E. (2010). *L'étalement urbain, potentiel d'action des communes*. M1 Environnement Rapport de stage (dir. : Le Goix, R.), Université Paris 1.
  35. Borgo, I. (2009). *Analyse morphologique du réseau routier en vue de la qualification des zones pavillonnaires*. M1 Rapport de stage de Master 1, Stage à l'ENSG (IGN) (dir. : Le Goix, R. & Bordin, P.), Université Paris 1.
  36. Angelard, B. (2009). *Etude sur la construction d'une base de données Paris et sa banlieue*. M1 Rapport de stage - Michelin Cartes et Guides (dir. : Le Goix, R. & Moreno, M.), Université Paris 1.
  37. Abd-Ed-Dayem, M. (2009). *La carte, un instrument de lutte pour la revitalisation de Fort-de-France*. M1 Rapport de stage - GIP Grand Projet de Ville de Fort-de-France (dir. : Le Goix, R. & Carrer, B.), Université Paris 1.
  38. Averlant, G. (2008). *La fermeture résidentielle en Île-de-France, méthodologie expérimentale de recensement et de caractérisation des ensembles d'habitats individuels fermés dans l'espace francilien*. M1 Rapport de stage à l'IAU-IDF (dir. : Le Goix, R. & Loudier-Malgouyres, C.), Université Paris 1.
  39. Reis, M. (2007). *La mixité sociale et le 1% logement. Les activités de Foncière Logement pour le développement de la mixité sociale*. M1 Rapport de stage - Foncière Logement (dir. : Petsimeris, P. & Le Goix, R.), Université Paris 1.
  40. Gosset, A. (2007). *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France*. M1 Rapport de stage Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) (dir. : Le Goix, R. & Loudier-Malgouyres, C.), Université Paris 1.

### Encadrement de M2 (recherche)

41. Vienne F., (2013), *Territoires de densités intermédiaires et réseaux sociaux numériques. Spatialisation des hauts-lieux numériques du territoire sur le réseau social Facebook dans la zone d'étude du programme PUCA*. M2 Aménagement et Urbanisme, co-dir. Nicolas Douay, Marta Severo, Université Paris 1.
42. Duroudier S., (2012), *Les discontinuités spatiales et la division sociale dans les villes moyennes des Etats-Unis*. M2 Sciences du Territoire - Géoprisme, co-dir. Grasland C., Le Goix R., Université Paris 1.
43. Frouillou, L. (2011). *Ségrégation socio-spatiale et universités en Ile-de-France*. M2 Recherche Aménagement et Urbanisme (dir. : Fol, S. & Le Goix, R.), Université Paris 1, Paris.
44. Dutel F. (2010). *Hétérogénéités et inégalités dans les lotissements périurbains franciliens*. M2 Sciences du Territoire - Géoprisme, Université Paris 1, sous la direction de Sanders L., co-dir. R. Le Goix.

45. Demailly, K. (2008). *Les jardins-partagés du quartier Flandre-Villette dans le 19e arrondissement de Paris. Des territoires jardinés aux service de la politique environnementale de la municipalité et de l'intégration sociale..* M2 Environnement (dir. : Simon, L. & Le Goix, R.), Université Paris 1, Paris.

### A.3 Jurys et concours

- 2012. Membre du jury d'admissibilité (épreuve de géographie des territoires) et du jury d'admission (commentaire de documents) de l'agrégation externe de géographie.
- 2011. Membre du jury d'admissibilité, agrégation de géographie.
- 2008-2010. Membre du jury d'admissibilité et d'admission, ENS Lettres-Sciences Humaines, Lyon
- 2005-2008. Membre du jury d'admissibilité, ENS Lettres-Sciences Humaines, Lyon
- 1998-2006. Membre du jury d'admissibilité du concours des élèves - officiers de l'Armée de Terre à l'Ecole Militaire Inter-Armées (Saint-Cyr / Coëtquidan).

# Les responsabilités administratives et collectives

---

## Introduction : apprendre l'université comme institution

Lors de mon recrutement comme maître de conférences, je ne soupçonnais pas totalement le sens de la question posée par le président de la commission de spécialiste, m'interrogeant en substance sur ma volonté d'implication dans le fonctionnement collectif et administratif. J'imaginais bien le rôle de quelques conseils, de laboratoire ou d'UFR, dans lesquels j'ai à divers moments siégé. J'allais, c'était évident, prendre la responsabilité de la gestion du site web de l'UFR et sa mise-à-jour liée à la réforme LMD à la suite de Béatrice Collignon. Mais je ne me doutais pas qu'emporté par un concours de circonstances, je deviendrai vice-président du conseil scientifique de Paris 1, au moment où l'on apprenait l'autonomie (et les difficultés budgétaires), la compétition organisée par l'Etat entre institutions de service public (les Investissements d'Avenir), et les regroupements régionaux définissant une politique scientifique de site (les PRES). Un peu de suspens ici, car la taille compte, Paris 1 étant le seul établissement de près de 39 000 étudiants à n'être spécialisé que dans le domaine des sciences juridiques, sciences économiques et gestion, sciences humaines, arts plastiques et cinéma. Je souhaite donc revenir ici en détail sur une responsabilité exaltante, formatrice, passionnante, à un moment difficile et riche en enjeu pour l'exercice de nos missions de service public, mais dans laquelle je me suis senti parfois décalé voire mal à l'aise : exercer une fonction d'encadrement de la recherche quand on est maître de conférences n'est parfois pas confortable.

Le métier d'enseignant-chercheur comporte une troisième dimension que je défendrai ardemment, et qui donne sens à la question posée le jour de mon recrutement : on ne peut l'exercer convenablement que si l'on accepte sa part et son temps dans le fonctionnement démocratique, lourd, administratif et hiérarchique, de l'institution. Le tableau [B.1](#) résume ces fonctions, les périodes pendant lesquelles je les ai occupées, et la manière dont elles ont affecté ma disponibilité pour la recherche et l'enseignement, en fonction de la charge de travail qu'elles représentent.

J'en développe deux en particulier ici, celle de vice-président du CS (p. [37](#)), et celle plus récente de directeur-adjoint des Publications de la Sorbonne, un service d'édition, de diffusion et de valorisation de la recherche en sciences humaines et sociales à Paris 1 (p. [46](#)). Je développerai également les fonctions occupées dans le fonctionnement du Labex, mais dans la section Recherche (p. [62](#)). Les autres fonc-



tions correspondant au système de recrutement (participations à des commissions de spécialistes et comités de sélection) et d'élus (conseil d'UFR ou conseil de laboratoire) ne nécessitent pas de commentaire particulier, s'agissant de fonctions dont les contours sont mieux connus, et globalement moins lourdes.

Sur l'échelon national, je dirai juste que j'ai été un membre du CNU heureux, n'exécutant qu'un mandat de trois années en remplacement d'un membre sortant : ces semaines consacrées à l'évaluation des travaux des docteurs venant de soutenir, bien que lourdes et astreignantes en janvier de chaque année, étaient une véritable respiration intellectuelle permettant d'acquérir une vision globale des nouvelles choses intéressantes qui se font dans la discipline. Cet exercice de lecture est également un moment de curiosité et de veille scientifique. Toutefois, à avoir tenté de faire fonctionner l'interdisciplinarité dans un établissement dans le cadre du développement d'une politique scientifique, je relèverai juste la contradiction qu'il y a aujourd'hui à avoir une instance qui sert, également, de conservatoire disciplinaire. Le CNU a une position d'ouverture, et les discussions sur les marges disciplinaires y sont vives et intéressantes, notamment lors de l'évaluation de thèses en co-direction ou bi-disciplinaires. Mais cette instance est également la garantie pour les petites disciplines de conserver leur place dans le paysage général, et permet d'imposer des standards d'évaluation qui ne soient pas seulement ceux des revues internationales à facteur d'impact.

TABLE B.1 – Tableau récapitulatif des fonctions administratives et collectives

Instance / fonction	Dates	Charge de travail
Dir. Adj. Publications de la Sorbonne	Depuis sept. 2012	57 heures Eq. TD*
Coordinateur Labex Dynamite	Depuis sept. 2012	1/2 journée hebdo
Conseil de Gestion UFR de géographie	Depuis 2010	5 réunions annuelles
Vice-président du Conseil Scientifique	Sept. 2009 - Avril 2012	Plein temps*
Conseil Scientifique	Avril 2007 - avril 2012	1 réunion mensuelle (comité permanent) + éval. Dossiers
CNU, section 23	2008-2011	3-4 semaines plein temps (éval. Dossiers + sessions)
Conseil de laboratoire, UMR Géographie-cités 8504	2006-2009	4 à 5 réunions annuelles
Commissions de spécialiste et comités de sélection	2006, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	Paris 1
	2009	Paris 7
	2009, 2011	IUP et Paris 12
	2011	Lyon 3

\*Source : référentiel des tâches, primes et décharges, Université Paris 1.

## B.1 Encadrement de la recherche : être « VP CS »

On aime définir les fonctions par des acronymes, et VP CS, vice-président du conseil scientifique, me paraissait quelque-chose de très lointain quand je n'étais que jeune MCF. Tout comme le CS, d'ailleurs, obscure instance qui devait un jour statuer sur une demande de BQR afin d'organiser le colloque du réseau *Private Urban Governance* à Paris 1 en 2007. Avant toute chose, donc, une approche factuelle : J'ai occupé ces fonctions d'octobre 2009 à avril 2012, et je disposais à ce titre d'une décharge totale d'enseignement, que je n'ai prise que partiellement lors des deux premières années, pour garder contact avec les étudiants et mon UFR, et éviter l'effet tour d'ivoire du bureau de la place du Panthéon. Je percevais également une prime fonctionnelle.

Plusieurs éléments sont à considérer dans l'exercice auquel je me livre dans les pages suivantes. D'une part la volonté personnelle de conserver la trace d'un passage dans l'équipe de direction d'une université française en plein chambardement. D'autre part expliquer ma perception des enjeux et des difficultés auxquelles nous avons été confrontés. Je ne prétends pas produire un mémoire sur la gouvernance universitaire à l'aune de la LRU (Loi relative aux libertés et responsabilités des universités), ni un pamphlet syndical ; juste un témoignage évoquant la perception d'un acteur parmi d'autres, dans une équipe confrontée à des choix, des arbitrages, des indécisions. Enfin une part d'orgueil sûrement. En effet, devenir vice-président du conseil scientifique de Paris 1, alors que je n'étais que maître de conférences, était inattendu, et je trouvais frustrant que cette expérience de trois années ne soit résumée qu'à une ligne sur le CV. Car cette ligne ne dit pas tout, et il faudrait la faire longue. Je pourrais relater cette expérience à la manière de la *junk science* des *rankings* qui font la loi : encadrer la recherche dans la première université française du domaine SHS (et la première en taille avant que Strasbourg et Aix-Marseille, par des fusions opportunes, ne nous coiffent au poteau), dans un PRES où celle-ci est, parmi des écoles, le seul établissement universitaire (comprendre : « avec des étudiants de premier cycle »), mais qui représente avec ses grands établissements et écoles un tiers de la recherche en SHS en France. Cela pourrait être une présentation technocratique : la préparation des Investissements d'Avenir (les « trucs en -ex », Equipex, Labex, Idex que la postérité oubliera sûrement), la mise-à-plat de la gouvernance scientifique imposée par la LRU, la mise en concurrence des établissements et les bouleversements des équilibres régionaux, la montée en puissance des responsabilités du Conseil Scientifique ; tout cela ne figure pas dans le CV, et je voudrais le rappeler ici<sup>1</sup>.

---

1. J'ai commencé la rédaction de ce texte alors que l'Université Paris 1 produisait en 2012 son bilan du contrat quadriennal 2010-2013 et son projet 2014-2018. Le lecteur attentif aux dates mais étranger à l'Université trouvera étonnant qu'on puisse faire un bilan en cours d'exercice, mais tous les universitaires se plient à l'exercice de style, quasi-fictionnel, imposé par les « tutelles », consistant à tirer les conclusions d'un exercice en cours, pour planifier le suivant. Et en effet, les tutelles sont multiples, ce qui rend l'exercice du « rendre compte » plus amusant encore. Aussi, je commence ce compte-rendu alors que les collègues qui ont pris le relai m'ont sollicité pour

## Il y a des jobs qui ne se refusent pas !

J'étais devenu membre de conseil scientifique en avril 2007, et je considère les conditions de mon élection à ce poste comme relativement fortuites car je ne me destinais pas à cette prise de responsabilité rapide. Des collègues de la section SNE-SUP de l'UFR de Géographie m'avaient sollicité pour être candidat au CNU lors de son renouvellement. N'étant pas en position éligible, je me trouvais à mon plus grand soulagement en 2008 libre de tout engagement, et mes collègues m'ont alors proposé d'être candidat sur les listes du conseil scientifique, pour y succéder à Lydie Goeldner qui y représentait depuis deux mandats les intérêts de la géographie. Elu, j'ai donc siégé sans enthousiasme alors que se profilaient les premières difficultés : loi LRU, mise en place des contrats des *chaires d'excellence*<sup>2</sup> contre lesquels j'ai porté des motions syndicales en session, etc.

Le conseil scientifique dispose d'un bureau chargé de préparer les séances, de procéder à un examen approfondi des dossiers (instruire les dossiers CRCT ou de BQR par exemple), le comité permanent, dans lequel siège un représentant de chaque grande famille disciplinaire, et je m'y retrouvais naturellement pour la géographie : ce sont alors de très nombreux rapports, dont la rédaction occupait mes soirées, que j'ai du préparer. La collègue MCF élue au poste de vice-présidente du CS depuis la précédente mandature, Françoise Brunel, historienne moderniste, formait depuis 5 années avec Yvonne Flour (droit notarial) un duo redoutablement efficace dans l'instruction des dossiers, qui avait été renouvelé en 2008 lors des élections. Mais Françoise Brunel souhaitant partir à la retraite, il fallait lui trouver un successeur et j'ai eu la surprise de recevoir un appel d'Yvonne Flour, en plein colloque de l'ECTQG (Maynooth, Irlande), qui m'annonçait son souhait, et celui du Président Jean-Claude Colliard de me voir candidater pour ce poste, après avoir apprécié mon travail en CS et en comité permanent. Je dois dire que les candidats ne couraient pas non plus les rues : il fallait un VP MCF, dont on pensait qu'il n'habilitait pas prochainement, et de préférence en sciences humaines, de manière à respecter certains équilibres subtils... Ce genre d'appel téléphonique fait partie des moments que l'on n'oublie pas : il m'a cueilli alors que j'étais, avec les collègues de l'UMR Géographie-cités en train de participer au cocktail de bienvenue du colloque.... J'en ai retenu deux réactions brutales et immédiates, alors que je cherchais conseil : Denise Pumain, de Paris 1, a orienté mon choix, me lançant très directement « Il y a des jobs qui ne se refusent pas ! » ; Claude Grasland, de Paris 7, plus prudent,

---

préparer des « paragraphes » ou tel et tel élément de langage destiné à rejoindre le chef d'œuvre quinquennal collectif de la contractualisation de l'établissement. On excusera donc ici les références croisées des textes : je cite parfois le volet bilan du contrat préparé par les vice-présidentes qui nous ont succédées (Annie Millet et Caroline Moricot) ainsi qu'Isabelle Gasnault (directrice du service de la recherche), mais il s'agit d'un document à la rédaction duquel j'ai contribué, avec Yvonne Flour, par bouts de textes. L'œuvre est très collective.

2. Sorte de super-maître de conférences en délégation CNRS partielle de 5 années, sous convention avec le CNRS, et recevant de droit la PES, prime d'excellence scientifique

me mettait en garde, en des termes très choisis mais tout aussi directs — je dois dire que j’ai eu le temps de méditer, depuis, les raisons de la réserve qu’il exprimait —. En effet, les logiques des PRES et des institutions ont laminé les bonnes volontés de la coopération entre Paris 1 et Paris 7, tiraillées entre deux PRES pris dans leur propre logique de cohérence, de rapprochement entre diplômés, de reconfiguration des écoles doctorales. Les tensions n’ont pas manqué.

L’essentiel de mon activité portait sur les attributions de ce poste, et c’est un nouveau métier que j’ai appris. Dans le cadre d’un partage de responsabilités entre élus de rang A et B, j’occupais conjointement ces fonctions avec une collègue vice-présidente professeur, Yvonne Flour.

Dans le cadre précis du passage à l’autonomie et de la réforme de l’enseignement supérieur et de la recherche, mon activité s’est déclinée selon les missions suivantes :

- Préparation du contrat quadriennal 2009-2013. Négociation avec la tutelle, le CNRS et l’IRD dans le cadre de la préparation de la signature du contrat, calculs et propositions des dotations des 44 unités de recherches. Suivi du contrat (comités de pilotage).
- Travaux récurrents du conseil scientifique : primes (PES), promotions, CRCT locales, propositions de comité de sélection, politique de recrutement (publication des postes), dotations des unités de recherche, dotations BQR, financement des opérations de politique scientifique, etc.
- Mise en œuvre de la politique scientifique de l’établissement : dans le cadre du Pôle Régional d’Enseignement Supérieur (PRES) HéSam (Hautes Etudes – Sorbonne – Arts et Métiers) fondé en 2010, impulsion des transversalités pour la recherche et axes de politique scientifique, mise en œuvre de la politique Open Access, présidence du comité éditorial des Publications de la Sorbonne, participation à la mise en œuvre des partenariats internationaux prioritaires.
- Ingénierie de projet et maîtrise d’ouvrage dans le cadre des « Investissements d’Avenir ». A ce titre, j’ai assuré la coordination (assistance à maîtrise d’ouvrage) pour l’établissement des 9 projets de Labex soumis par l’université. J’ai été au cours de l’année 2011 délégué à la préparation, la rédaction et la défense auprès du jury international du projet d’initiative d’excellence PNMU du PRES HESAM pour l’université, sous la responsabilité de François Weil, président de l’EHESS.
- Préparation du bilan du contrat 2009-2013, et préparation du contrat quinquennal 2014-2019.

L’exercice de ces fonctions ne se limite toutefois pas à cette liste de tâches, et je tente dans les prochaines pages, à la fois un bilan de mandat, tiré pour l’essentiel de contributions écrites que j’avais préparées en vue du contrat quinquennal, et quelques remarques plus personnelles, dans la limite d’une certaine discrétion et réserve qu’il m’appartient de conserver sur certains dossiers. On saisira en filigrane les tensions morales que j’ai pu ressentir, entre les injonctions contradictoires, et la volonté d’agir au mieux des intérêts de l’université de service public. « Agir en fonctionnaire de

l'Etat de manière éthique et responsable »<sup>3</sup> et exercer du mieux possible mes tâches de VP dans le cadre du service public, au moment difficile du passage à l'autonomie (LRU) et des initiatives apparemment brutales et désordonnées des Investissements d'Avenir liant le financement massif, les projets transformateurs (supposant des rapprochements et fusion d'établissements notamment), et la mise en concurrence généralisée et brutale des établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

Les rencontres sont importantes, et les groupes ont un sens. J'ai rencontré dans le cadre de ces fonctions des hommes et les femmes de l'équipe de direction, et dans les autres établissements du PRES, qui non seulement ont accepté mes premiers pas hésitants, mais m'ont accompagné et m'ont fait confiance, et en tout premier lieu Jean-Claude Colliard, président, et Yvonne Flour, avec qui je partageais les fonctions de VP CS. Ils ont été jusqu'à me donner une très grande latitude d'action lorsque j'ai par exemple préparé les dotations des unités de recherche et des écoles doctorales (selon des modèles de financement toujours en vigueur aujourd'hui) ou assuré l'ingénierie de projet pour les campagnes des Investissements d'Avenir. La présence rassurante d'Isabelle Gasnault, directrice du service de la recherche, a permis d'éviter les faux pas et d'avancer en terrain balisé.

## Politique scientifique de l'établissement

### La recherche à Paris 1

(extrait du bilan recherche en vue du *contrat quinquennal 2014-2018*)

La recherche à Paris 1, en septembre 2012, ce sont 41 unités de recherche, se répartissant entre 19 équipes d'accueil et 22 unités mixtes de recherche, auxquelles il faut ajouter 1 UMS et 1 USR réparties sur 29 sites. Lors de la première campagne d'évaluation par l'AERES qui s'est déroulée en 2009, sur les 42 unités évaluées, 17 de nos unités ont été notées A+ et 17 A. Pour réductrices que soient ces indications, elles soulignent l'ampleur de la contribution qu'apporte notre recherche au rayonnement de l'université. Nos unités de recherche comportent environ 1100 enseignants chercheurs, dont plus de 700 sont en poste à Paris 1, et environ 440 chercheurs appartenant aux grands organismes de recherche nationaux (au premier chef le CNRS, mais aussi l'IRD et des établissements tels que l'INRAP), ainsi que 258 personnels ingénieurs, techniciens administratifs : 82 de statut universitaire et 176 issus de ces mêmes organismes. Paris 1 entretient depuis longtemps des relations étroites et soutenues avec de nombreux établissements d'enseignement supérieur (les ENS, la plupart des universités franciliennes, l'INED, l'Ecole des Mines, l'ENPC). L'université, par l'intermédiaire de ces centres de recherche est investie dans 19 réseaux scientifiques institutionnalisés, dont 12 font l'objet de conventions avec le CNRS (GIS pour la plupart). Ces réseaux se distinguent des sociétés savantes traditionnelles par le fait qu'ils sont support d'opérations de recherche ou d'autres activités scientifiques originales et qu'ils peuvent réunir des moyens importants.

---

3. Référence au nom de l'épreuve des concours de recrutement des fonctionnaires, adossées dans le cadre de l'Agrégation de géographie à l'épreuve orale de commentaire de document

Le rôle des VPCS n'est pas de piloter la recherche d'en-haut, mais d'impulser une dynamique en matière de politique scientifique, afin de soutenir au plus près l'activité de recherche et sa valorisation. L'obstacle principal à Paris 1 est la dispersion géographique des unités de recherche (l'université dispose d'une trentaine de sites dans Paris, à Nogent-sur-Marne et à Bourg-la-Reine), et l'effort quotidien consistait à maintenir la proximité avec les unités. Concrètement, cela supposait de les visiter (je me suis rendu dans la quasi-totalité des 44 unités de recherche, notamment dans la phase de préparation du contrat quinquennal), rencontrer leurs responsables plusieurs fois par an, répondre à leurs sollicitations pour les demandes d'appui spécifique (recrutement, demande de financement, montage d'un dossier d'équipement mi-lourd avec le CNRS...). Ce travail qui nécessite une fine connaissance des acteurs de l'établissement, s'appuie sur le Service de la Recherche, service composé de 7 personnes. Sous la houlette de la directrice du service, Isabelle Gasnault, nous avons pris soin de développer considérablement les capacités de gestion financière de ce service, afin d'absorber le choc de croissance lié à la gestion des ERC, des Labex. Au quotidien, la mise en œuvre de la politique scientifique se fait dans une collaboration très active avec les organismes, en premier lieu le CNRS et notamment l'INSHS (secondairement l'INEE) et l'IRD : cela consiste à assurer un suivi du partenariat dans les unités mixtes, et en premier lieu les engagements de l'établissement et ceux de l'organisme en terme de dotation en personnel et de dotation financière (crédits récurrents), de suivi des ressources propres (contrats). Nous sommes ainsi parvenus à mettre en place un co-pilotage des unités de recherche, et une réflexion commune sur leur structuration et leurs périmètres (en histoire contemporaine, en histoire moderne, en philosophie), et sur la politique de cotutelle. La défense systématique des cotutelles sur les UMR multi-sites a été un principe activement mis en œuvre, et qui a nécessité beaucoup de force de conviction, tant les périmètres de PRES venaient traverser des unités de recherche très importantes.

### **Compétences élargies et financement de la recherche**

Au-delà des aspects généraux de cette fonction et des opérations récurrentes qui sont du ressort du CS, deux tâches ont occupé mes premiers mois, puisqu'il s'agissait d'adapter le régime d'attribution des crédits récurrents aux unités de recherche et aux écoles doctorales, après avoir fait le constat d'une très forte inégalité de dotation par enseignant-chercheur entre les trois familles disciplinaires (sciences économiques et de gestion, droit et science politique, sciences humaines et sociales et art) ; les sciences humaines étaient de manière récurrentes les moins bien dotées. Cette mise à plat de l'attribution des financements était rendue nécessaire par la LRU. J'ai donc été chargé d'élaborer une série de propositions et un modèle de financement qui serait ensuite voté par le conseil scientifique. La préparation de ce dossier fut un apprentissage de la mise-en-œuvre d'une politique d'établissement : la négociation, l'explication, la pédagogie des propositions, et la construction d'un consensus,

nécessaire préalable à la mise aux voix de la proposition, qui mettait en actes pour les financements récurrents les modalités d'autonomie de la gestion budgétaire.

Ces éléments se mettaient en place dans le cadre de l'application des recommandations du rapport d'Aubert. Le CNRS comptait poursuivre sa mission de soutien des unités d'excellence — suivies sur la base de critères de producteurs<sup>4</sup>—. L'enjeu était donc d'accompagner les mutations de l'engagement du CNRS, qui entendait notamment limiter le nombre de tutelles en introduisant la distinction entre l'établissement tutelle et les établissements partenaires<sup>5</sup>, l'expérimentation de la délégation globale de gestion (DGG, un seul établissement gestionnaire pour toutes les tutelles) avec pour objectif (utopique ?) en 2013 d'accueillir une majorité d'unités en DGG universitaire.<sup>6</sup>

Pour les unités de recherche, l'enveloppe globale a été répartie en tenant compte de plusieurs critères, qui déterminent des coefficients s'appliquant à la dotation par enseignant-chercheur. L'université s'attache à refuser le critère de l'enseignant-chercheur publiant. Il a donc d'abord été tenu compte dans cette attribution du nombre d'enseignants-chercheurs actifs employés par l'Université Paris 1, mais aussi du nombre de chercheurs CNRS et du nombre d'enseignant-chercheurs extérieurs, employés d'établissements avec lesquels nous sommes fortement associés, par exemple dans le cadre du PRES (notamment l'EHESS et l'EPHE) ou du fait de collaborations fortes (Paris Diderot notamment). Dans ce dernier cas, nous sommes attachés au principe de réciprocité, les universités partenaires reconnaissant et financement mutuellement les enseignants-chercheurs de l'autre établissement. L'université s'étant engagée fortement dans une démarche de reconnaissance des co-tutelles auprès du CNRS, le type de tutelle est donc également pris en considération dans le calcul de la dotation (EA ou UMR en tutelle universitaire unique, UMR en co-tutelle, ou UMR dont Paris 1 est partenaire). La note AERES des équipes a enfin été prise en considération, tout en opérant une certaine péréquation au sein de l'établissement afin de moduler les importants écarts d'attribution de ces notes par disciplines (de 1,2 pour les unités A+ à 0,5 pour les unités B). Enfin, afin de ne pas appliquer brutalement le nouveau modèle de répartition, un lissage des évolutions a été opéré en reconduisant partiellement les crédits antérieurs (60% de reconduction en 2010, 40% en 2013. Ce mode d'attribution des dotations s'inscrit dans la durée du contrat quadriennal). (Extrait du bilan 2009-2013)

A la suite de ce premier chantier, j'ai été chargé de préparer le modèle de financement des Ecoles Doctorales, traduisant des objectifs qualitatifs en terme de formation doctorale qui ont été discutés en amont avec les directeurs d'ED, sur la base d'un consensus assez large et qui fut relativement aisé à construire. Le CS a mis

---

4. Ces critères étant plus larges et plus souples que la notion du « publiant » qui avait été introduite par l'AERES pour l'évaluation des unités de recherche.

5. Il a fallu à l'automne 2009 et printemps 2010 et âprement négocier pour conserver de nombreuses co-tutelles, notamment en géographie (avec Paris-Diderot), archéologie (avec Paris-Ouest-Nanterre), histoire (avec Paris 4 Sorbonne), philosophie, alors que par ailleurs les unités de droit de P1 se consolidaient au sein de l'Ecole de Droit de la Sorbonne, et celles d'économie avaient pour l'essentiel fusionné au sein d'une grande unité, le CES, Centre d'Economie de la Sorbonne)

6. Objectif révisé à 2020... nous sommes parvenu à passer une à deux unités en DGG par années

en œuvre une incitation financière à maîtriser les flux entrant-sortant en formation doctorale, sans pénaliser les ED dont les thèses sont un peu longues, caractéristique propre, inaliénable et non négociable des thèses en sciences humaines qui contrairement aux disciplines empiriques nécessitent à la fois du terrain, du dépouillement, d'archives, en plus de la maîtrise d'un appareil critique et analytique.

### Développement de l'interdisciplinarité

Un autre temps fort de l'activité a consisté à mettre en place de meilleures conditions de développement d'une politique scientifique visant l'interdisciplinarité. Il s'agit d'inciter au décroisement des équipes, de favoriser la coopération entre disciplines différentes et de soutenir des projets ayant vocation à produire un effet structurant sur la recherche à Paris 1. Par exemple, les appels à projets politique scientifique ont été resserrés, afin de cibler les financements sur des besoins mal couverts par les financements récurrents aux laboratoires et par les agences (ANR...) : des aides au montage de projets dans le cadre de dispositifs nationaux ou européens ainsi que des coopérations internationales privilégiées de l'Université ; des projets innovants et pluridisciplinaires associant plusieurs équipes de Paris 1 ou du PRES HéSam ; des projets portés par des enseignants-chercheurs (en particulier des MCF) nouvellement recrutés. Une part importante du travail consiste à instruire ces dossiers et à organiser les rapports d'évaluation (extérieurs et intérieurs) permettant de préparer les décisions.

### L'international

Un mot enfin sur le volet international de la politique recherche de l'université qui s'est structuré autour d'un soutien financier spécifique par les appels à projet et le BQR, un travail de réflexion stratégique sur sa structuration et ses objectifs et le développement de nouvelles relations ciblées. Je souhaiterais surtout relever le travail de « triangulation », selon les termes de Christine Mengin, vice-présidente à l'international, qui a incité les VP CEVU et CS à prendre en charge une partie de la coopération internationale. Il s'agissait de mener une politique incitative : ainsi, le conseil scientifique a inscrit parmi les critères d'attribution des crédits de politique scientifique le caractère international du projet et les interactions avec les universités partenaires prioritaires. De manière plus concrète, j'ai accompagné Christine Mengin et des représentants du PRES HéSam lors de missions en Tunisie, dans le cadre de la signature de la première convention de coopération internationale au niveau du PRES HéSam ; et à New York, dans le cadre du programme *Alliance*<sup>7</sup>, en vue de renforcer les relations entre Paris 1 et Columbia University, ainsi que dans le cadre des relations de Paris 1 avec New-York University, ayant abouti à la signature d'un accord ambitieux au printemps 2012.

7. Programme créé en 2003 de coopération entre Columbia University et trois établissements franciliens : L'Ecole Polytechnique, Sciences Po, et Paris 1. [en ligne] <http://www.columbia.edu/cu/alliance/>



## Le PRES, les Labex, l'Idex

Lors du lancement de la campagne des investissements d'avenir, nous avions avec ma collègue Yvonne Flour une attitude très réservée : l'appel d'offre des Investissements d'Avenir lancé par le chef de l'État afin d'injecter massivement des crédits dans la recherche et l'enseignement supérieur était manifestement dimensionné pour les sciences dures, et la structuration réticulaire de la recherche à Paris 1 aurait souffert d'une politique de site trop marquée — explicite dans une stratégie d'excellence axée sur les PRES — qui aurait coupé de nombreuses unités de recherche de leurs coopérations avec d'autres établissements parisiens avec lesquels nous sommes depuis longtemps partenaires (Paris 7, Paris 4, Paris 10, la rue d'Ulm, l'EHESS, notamment...), et avec lesquels nous nous trouvions brutalement mis en concurrence.

Seulement, quelques mois après ma prise de fonction, et de manière quasi-synchrone avec la première campagne des Investissements d'Avenir, sur la base du *rapport Larroustou* l'Université Paris 1 était priée de quitter le PRES dans lequel elle était engagée depuis 3 ans (Paris 1 - 3 - 5 - 7)<sup>8</sup>, laissant la place à un autre et puissant établissement, Sciences Po pour faire le PRES Sorbonne Paris-Cités aux côtés notamment de Paris-Diderot notre partenaire « historique », notamment pour la géographie (UMR et Ecole doctorale communes, et projet du GIS du Collège International des Sciences du Territoires – CIST.<sup>9</sup>). Cette éviction contrariait fortement les développements des projets de Paris 1, et il a fallu, rapidement, fabriquer un nouveau PRES, HéSam (Hautes Études, Sorbonne, Arts-et-métiers), aux côtés d'autres établissements et grandes écoles<sup>10</sup>.

Devant mener de front la campagne des Investissements d'Avenir, et le montage d'un PRES, nous avons choisi d'utiliser l'un pour construire l'autre, ce qui avait le mérite de la cohérence de projet. Sans rentrer dans les détails, nous devions faire un nouveau PRES, dans l'urgence, et structurer dans le même temps une politique scientifique à l'échelle de ce nouvel attelage d'établissements, original car associant

8. Rapport Larroustou, 2010, *Rapport sur l'immobilier universitaire parisien*, MESR. Voir notamment § A.5.6 : « J'ai bien sûr eu de nombreuses occasions au cours de ma mission de discuter ces éléments d'analyse avec les responsables d'établissements, et j'ai recommandé au MESR d'exclure la création du PRES avec les cinq universités Paris 1, Paris 3, Paris 5, Paris 7 et Paris 13. Ces discussions avec le MESR et les établissements ont d'ailleurs conduit Paris 1 à exprimer récemment son intention, au cas où elle ne serait pas retenue dans le périmètre du PRES Université Paris Cité, d'étudier le scénario alternatif d'un projet de PRES qui l'associerait avec de grands établissements. Cette perspective est encore très exploratoire à ce jour, mais elle est prometteuse et je suis confiant - après avoir eu de très nombreux échanges à ce sujet avec son président - que la deuxième phase de ma mission pourra contribuer à donner forme à un scénario d'évolution intéressant où Paris 1 serait membre d'un troisième projet de PRES parisien » (p. 75).

9. Ce projet a été l'objet d'une importante coopération entre Paris 1, Paris Diderot et le CNRS, chacun ayant largement soutenu en financement et poste d'ingénieur les premières années de fonctionnement.

10. EPHE, EHESS, ESCP Europe, CNAM, ENSAM, EFEO, Ecole Nationale des Chartes, ENSCI-Les Ateliers, ENA, INHA, INP, et INED. D'autres partenaires, comme l'Ecole du Louvre et la FMSH ont rejoint le projet à partir de 2012.

une université et des grandes écoles. Nous avons alors fait la proposition de développer une politique en faveur de l'interdisciplinarité. Les appels d'offre Labex ont été transformateurs de ce point de vue, car l'ensemble des projets déposés et labellisés ont répondu à un cahier des charges très précis, négocié en amont entre les chefs d'établissements du PRES : interdisciplinarité, structuration inter-établissements, mise en relation des équipes de recherche dans le PRES. Je me suis rapidement trouvé chargé de la mise en acte de ce projet, assurant une fonction de conseil et de stratégie pour les unités de recherche qui souhaitaient, à Paris 1, se lancer dans la campagne des investissements d'avenir. J'ai ainsi suivi de très près, allant jusqu'à accompagner la maîtrise d'ouvrage des projets en collaboration avec les consultants que nous avons recrutés pour préparer ces dossiers pour 4 Labex : Norma (Normes dans un monde global), Dynamite (Dynamiques territoriales), Refi (Régulation financière) et CAP (Créations, arts et patrimoine).

Très impliqué dans la préparation des investissements d'avenir à Paris 1, sur le volet scientifique, François Weil alors président de l'EHESS a demandé à Jean-Claude Colliard de me mettre à disposition, littéralement, de l'équipe de préparation de la candidature IDEX : c'était une petite équipe composée de collègues de l'EHESS, de l'EPHE et de l'ESCP Europe, affublée du sobriquet de GIDEX (le groupe Idex), qui se réunissait plusieurs fois par semaine pour préparer le dossier de candidature, puis les auditions devant le jury international que nous avons rencontré au total trois fois en deux années, présentant plusieurs versions du projet, enregistrant leurs critiques et leurs injonctions « transformatrices » pour le paysage de l'enseignement supérieur et de la recherche. L'acrobatie rhétorique était intéressante : il s'agissait de démontrer que les établissements du PRES HéSam s'engageaient dans une logique de coopération de type confédérale, sans fusion (contrairement à d'autres universités), mais en envisageant un parcours de rapprochement des formations et de la politique scientifique sur une décennie. La question de l'identité des établissements impliqués était en jeu, et il était difficile de faire croire qu'une fusion de l'EHESS et de Paris 1 avait des chances quelconques d'aboutir, ou qu'une fusion de l'ENA et de l'ESCP Europe était envisageable. Ce sont pourtant des questions qui nous ont été posées par le jury, sans grand égard d'ailleurs pour les premiers cycles, un peu à la remorque de cette campagne transformatrice de l'enseignement supérieur en France.

L'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, aux côtés des partenaires du Pres HéSam (Hautes Etudes – Sorbonne – Arts-et-Métiers) a choisi de concourir aux appels d'offre des Investissements d'Avenir. Au terme des deux campagnes longues, coûteuses, ayant recours à des entreprises d'assistance à maîtrise d'ouvrage, et humainement difficiles (2011 et 2012), le bilan est finalement positif. 8 Labex ont été labellisés dans le périmètre du Pres ou dans des positions inter-Pres qui impliquent de nombreuses unités de recherche de l'Université. Ces projets ont permis de rassembler au sein du Pres, et sous son administration directe une attribution totale de 55 millions d'Euros, qui ont commencé à financer des contrats doctoraux (1 à 5 par Labex et par an), des post-docs, et des opérations ciblées de recherche sur appel d'offre internes. Cette opération s'est faite selon un cahier des charges précis porté par le Pres : interdisciplinarité,

structuration inter-établissements, mise en relation des équipes de recherche dans le Pres. Ce cahier des charges a servi de base à la réflexion d'une cohérence maximale entre la politique scientifique de l'établissement et les Labex. (...) Par ailleurs l'opération IDEX2 a porté ses fruits : l'Etat s'est engagé sur le projet présenté par le PRES HéSam, et a retenu l'excellente qualité du projet scientifique, pédagogique et son caractère innovant, mettant en relation les sciences de l'ingénieur, les sciences de gestion publique et privée, autour d'un projet structuré par le plus grand pôle européen en sciences humaines et sociales. Dans ce cadre, l'Etat s'est engagé sur une dotation récurrente de 6 millions d'Euros du Pres pendant 3 ans, période probatoire à l'issue de laquelle le Pres pourra prétendre à être labellisé IDEX (dotation en capital de 300 millions d'Euros, qui s'ajoute aux dotations Labex). Les éléments de politique scientifique et pédagogique portés par le Pres dans ce cadre porteront d'une part sur les formations doctorales : mise en place et financement de parcours doctoraux dans le Pres, financement d'une vingtaine d'allocations de recherche et de plusieurs contrats de Post-Doc, fléchés et non-fléchés, bourses de mobilité doctorales. D'autre part, plusieurs initiatives pédagogiques verront le jour : de nouveaux masters adossés sur les programmes scientifiques du Pres (Labex notamment) et des formations associant sciences de l'ingénieur et sciences humaines et sociales. Enfin, le Centre Michel Serres pour l'innovation sera créé, incubateur et hôtel à projets pour les initiatives. (Extrait du bilan 2009-2013)

## B.2 Les Publications de la Sorbonne

Le secteur des publications de l'université Paris 1 constitue sans doute, par sa renommée académique et son rayonnement éditorial, l'un des points forts de la diffusion et de la valorisation de la recherche. A la suite de la vice-présidence du CS, j'ai été sollicité pour assister Patrick Boucheron, l'actuel directeur, dans l'effort de restructuration du service d'édition scientifique, les Publications de la Sorbonne, dans une stratégie d'éditorialisation (évolution vers les standards et pratiques d'une maison d'édition en terme de politique éditoriale), et dans une volonté de soutenir le livre comme objet non négociable de la diffusion scientifique, à l'heure du (presque) tout numérique. Il y a donc dans ces fonctions un enjeu consistant à accompagner la valorisation de la recherche (fonction des éditeurs universitaires), tout en contribuant à réfléchir à l'adaptation de ses formats éditoriaux (qu'il s'agisse de publications électroniques ou de publications papier), de manière cohérente vis-à-vis des objectifs scientifiques.

Dans ce cadre, et en fonction d'un partage des tâches en accord avec Patrick Boucheron, le directeur, mes attributions portent sur la gestion des relations avec l'établissement (conseil scientifique, présidence et direction de la recherche), le suivi éditorial des collections de géographie, arts plastique et archéologie, et les revues (numériques, revues d'écoles doctorales). La partie éditoriale de cette fonction, en lien avec les auteurs, consiste notamment à recevoir les manuscrits, conseiller les auteurs en phase de réécriture (avant ou après l'avis du comité de rédaction).

Produisant plus de 10 000 pages imprimées par an (soit 45 titres pour l'année 2012), les Publications de la Sorbonne ont acquis une solide réputation en his-

toire, philosophie, arts plastiques et d'une manière générale dans les sciences humaines et sociales, qui les rendent très attractives. Depuis quelques années, l'éditorialisation des collections a permis de développer un calendrier des sorties en librairie plus dynamique, ce qui contribue à faire progresser les ventes et ainsi sécuriser l'équilibre des comptes. Mais dans un contexte général qui demeure très difficile pour l'édition, un effort doit être consenti en matière de commercialisation et de diffusion des livres. Le développement des outils de promotion (site internet notamment) est engagé, mais a pris quelque retard et doit être intensifié. Il accompagnera nécessairement une réflexion plus globale sur l'édition électronique, des revues (les Publications de la Sorbonne éditent notamment quatre revues d'école doctorale), des ouvrages collectifs et des monographies. (Extrait du bilan 2009-2013)



# Activités de recherche

---

## Introduction : lieux et temporalités

Je suis membre de l'UMR Géographie-cités depuis 1999 et ma première inscription en thèse. Quitte à répéter ce que d'autres auront écrit avant moi, avant de découvrir un lieu, j'ai d'abord découvert un laboratoire, au sens scientifique du terme. Les enseignements du DEA ATEG y prenaient corps dans une démarche scientifique : la démarche hypothético-déductive remplissait la salle des doctorants (car il y avait une salle de doctorants, ce qui n'existait pas encore dans d'autres labos), et le sens de l'interaction entre les chercheurs, ingénieurs, et tous les personnels qui font l'âme de ce labo aiguillonnait dès les premiers jours de thèse l'enthousiasme du jeune doctorat qui, au 5e étage du 13 rue du Four, se sentait accueilli et accompagné.

## Les liens forts : groupes, axes

L'appartenance à l'équipe était fixée : dirigé par Thérèse Saint-Julien, j'étais d'office membre de l'équipe P.A.R.I.S. (Pour l'Avancement des Recherches sur l'Interaction Spatiale). Désormais, je dirai passer à « l'équipe », comme les autres, quand il s'agit de transhumer entre Tolbiac, l'Institut de Géographie et la rue du Four. Quand il m'arrive d'être présent aujourd'hui lors de l'accueil des doctorants, je vois ressurgir le caractère initiatique de cette introduction au lieu : entouré de proches historiens, qui ont fait leur thèse seuls face à leurs boîtes d'archives, sans lieu commun, je mesure l'importance en sciences humaines et sociales de cet ancrage collectif qui contribue à la fois à la cohérence scientifique et au milieu intellectuel. L'exiguïté des locaux y est peut-être pour quelque-chose : l'interaction spatiale est aussi une affaire de proximité, et l'aide des ingénieurs, la proximité et la disponibilité de Martine Laborde ou d'Hélène Mathian, ont toujours été parmi les biens les plus précieux. Et même si le polycentrisme s'est progressivement installé, Paris-Diderot ayant offert récemment de nouvelles surfaces, il semble bien que les centralités tendent à se maintenir... on se retrouve toujours rue du Four.

Le mot collectif est important : l'accueil d'un doctorant à l'UMR est toujours accompagné d'une réflexion sur les tâches collectives : par ma part, ce fut la mise en ordre de la bibliothèque (reconstruction du catalogue, inventaire, rangement), et une importante contribution à la réalisation du site internet de l'encyclopédie Hypergeo. Cette insertion par le concret dans une équipe de recherche est un préalable initiatique à la mise-en-œuvre d'un plus vaste projet collectif de recherche,

passant par des ateliers, des logiques de projet, des coopérations au long cours. Je développe ces projets de recherche dans les prochaines lignes, afin de souligner les logiques institutionnelles des collaborations et du travail collectif, mais cette incorporation collective de l'effort de recherche est à géométrie variable, selon les moments et les projets, avec Marianne Guérois, Jean-Christophe François, Antonine Ribardièrre, Claude Grasland, Delphine Callen, Antoine Fleury, Sandrine Berroir, Céline Vacchiani-Marcuzzo, Anne Bretagnolle, et plus récemment avec Sylvie Fol, Xavier Desjardin Sylvestre Duroudier. Ces collaborations ont constitué les soubassements intellectuels et matériels de mon parcours scientifique. Il importe de préciser que ces groupes ont fonctionné aussi bien dans le cadre des travaux de recherche, et plusieurs ouvrages ou contributions portent des signatures communes, mais ils sont fortement ancrés dans la pratique de l'enseignement et dans l'organisation de séminaires et ateliers<sup>1</sup>.

Ces petits groupes, très cohérents sont en fait intégrés, pensés par axes, car une unité de recherche se structure ainsi ; même si l'action et l'interaction est bien plus complexe. Ce faisant, mes thématiques appartiennent pour *l'essentiel* à « l'axe 1 » et portent donc, globalement, sur *les dynamiques métropolitaines et les transformations intra-urbaines associées*. Cet axe de recherche, au fil des campagnes de contractualisation quadriennale ou quinquennale, a bien entendu évolué. Jusqu'en 2008, *les systèmes urbains et le territoires* étaient analysés dans leurs globalité, déclinée en trois volets : dynamiques des réseaux urbains, mobilités et réorganisation spatiale, et fragmentation et cohésion urbaines. Mes travaux s'inscrivaient alors dans ce troisième item, qui insistait sur l'essor de la gouvernance urbaine privée et les logiques de fragmentation spatiale et sociale. Dans le contrat 2009-2013, les travaux sur l'intra-urbain et *les recompositions des territoires métropolitains*, faisaient chacun l'objet d'un axe, ce qui signalait au sein de l'UMR la montée en puissance de travaux autour des questions de production de l'espace urbain et de la gouvernance des territoires métropolitains, devenues plus centrales dans les travaux collectifs. Dans ce cadre, j'ai notamment travaillé deux problématiques : celle des interactions public/privé dans la production des espaces métropolitains d'une part, celle de l'émergence de nouvelles formes de gouvernance métropolitaine d'autre part. Ma contribution, dans le cadre du programme IP4 notamment, et avec Delphine Callen et Antoine Fleury, consistait à aborder les interactions public/privé dans la production de la ville, plus particulièrement dans les cas des espaces périurbains et des espaces centraux de grandes métropoles : genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation, et interactions entre pouvoirs publics, opérateurs et promoteurs immobiliers, et une amorce de réflexion sur les trajectoires résidentielles des résidents, dans la construction des morphologies périurbaines (lotissements, et en-

---

1. Cf. annexe A, p. 7. Les discussions avec tous ces collègues ont porté sur les parcours de géographie urbaine, d'analyse spatiale, d'enseignements des statistiques afin d'articuler les parcours de licence de Paris 1 et de Paris 7 permettant une progression cohérente notamment pour les étudiants amenés à suivre en M1 et M2 des cours communs entre ces deux établissements en analyse spatiale ; partages de notes et de TD tout au long de la licence — avec *Feuilles de géographie* au cœur du dispositif —.

sembles pavillonnaires groupés). Ils ont également éclairé le rôle des configurations spatiales dans les dynamiques d'acteurs, via notamment des analyses approfondies sur les dynamiques des prix immobiliers.

Plus récemment, en vue de la préparation du contrat 2013-2018, les discussions ont fait évoluer les regards vers les nouveaux rapports scalaires qui affectent les territoires métropolitains, en termes de mobilités, inégalités, gouvernance. Cette reformulation collective est importante, car elle met l'accent sur l'articulation entre des échelles globales, des échelles intermédiaires de gouvernance travaillées par la question de l'intégration (politique, sociale, fiscale...), et des niveaux locaux dont on s'intéresse à la dynamique, aux trajectoires, aux acteurs. L'entrée par les lotissements, les prix et les acteurs (promoteurs, instruments de politiques publiques) se cale dans ce questionnement : s'intéressant davantage aux rapports scalaires qui structurent cette interaction gouvernance / territoires (concurrence et/ou complémentarité, circulation des modèles entre les métropoles, circulation et modalités d'ancrage du capital etc.) et à ses impacts sur les formes urbaines, y compris en termes de dynamiques des inégalités.

En s'appuyant sur deux terrains principaux, Los Angeles (dans le fil de la thèse) et l'Ile-de-France, et plus récemment sur des travaux dans la région de New York, il s'agit d'analyser les recompositions des territoires métropolitains, structurés par des mouvements de desserrement et des forces centripètes. Mais les réajustements constants des forces sociales, politiques et économiques, tant quantitatifs que qualitatifs nécessitent d'interroger les notions de proximités, de distance, de discontinuités et de réticularité, de mixité et de ségrégation, ou encore la frontière floue entre le public et le privé. L'objectif est de proposer une analyse des différentes combinaisons des évolutions spatio-temporelles de la métropole, avec la préoccupation d'un regard théorique sur les logiques et processus qui structurent et animent ces territoires. Ces travaux s'appuient sur des outils d'analyse spatiale permettant de mettre en évidence les contextes locaux et phénomènes d'association spatio-temporelle (analyse multivariée, analyse d'autocorrélation spatiale et analyse des trajectoires) d'une part, ou d'analyser les morphologies. La démarche peut se décrire selon trois axes principaux : d'une part la poursuite de travaux sur les acteurs métropolitains et en particulier les transformations portées par la gouvernance urbaine privée ; d'autre part une étude des trajectoires locales analysées par le prisme de l'évolution des prix immobiliers ; enfin une approche des logiques morphologiques de production des espaces périurbains résidentiels (lotissements et ensembles pavillonnaires groupés). De plus, le regard porte également sur une analyse plus globale des dynamiques des espaces métropolitains.



### Les liens faibles

Dans ce cadre fait de groupes, d'affinités scientifiques et de processus électifs, la stratégie de publication a cependant été biaisée par la dimension linguistique, affectant fortement les choix que j'ai opérés dans le cadre d'un bilinguisme un peu dissymétrique : mes travaux en français et en anglais peuvent en effet paraître porter sur des registres différents.

Le choix de la langue de travail dépend en effet beaucoup des groupes et des réseaux avec lesquels une recherche se mène. La place de l'anglais mérite un commentaire. Si le français est bien évidemment la langue de travail par défaut, l'anglais revient souvent, y compris lors de l'organisation du colloque international de 2007 *Private Urban Governance*, ou de la réponse à l'appel à projet jeune chercheur IP4, dont la soumission en français avait échoué lors d'une première soumission, mais dont la soumission en langue anglaise, l'année suivante, a été couronnée de succès. Ces choix linguistiques n'ont rien d'évident, et doivent beaucoup à l'opportunité de publication, à la mise en cohérence entre références théoriques, paradigmes scientifiques, et domaine linguistique d'appréhension d'un concept. J'y reviendrai dans la présentation des publications.

Je ne prends donc qu'un exemple ici : l'appel à communication du colloque, rédigé exclusivement en anglais pour un réseau de recherche international, m'avait valu sur *calenda.org* quelques critiques fortes, que m'a rappelé le récent épisode similaire sur la liste de diffusion Geotamtam de la part des défenseurs brutaux de la francophonie (avril 2013). Je crois que le plurilinguisme fait partie du jeu scientifique et des conditions de communication et de valorisation dans une vaste coopération internationale. Il y a même un intérêt à le faire, et éviter un certain "provincialisme" de la diffusion scientifique<sup>2</sup> : parmi les points de frictions que constituent le fait de s'immerger dans une confrontation conceptuelle autour d'une langue d'échange, il y a l'intérêt de mettre les concepts et notions en jeux, et réfléchir à la manière dont ils résistent dans une autre langue. A ce titre, le mot territoire constitue, au passage du français à l'anglais, un exemple bien connu est approprié, dans le cadre d'une conférence dont le sujet portait en partie sur la production de territorialités locales d'un genre émergent :

This set of theories and references was perceived as self-sustaining. The notion of territoire/territory, for instance, as theorized by Roger Brunet (1990), Joël Bonnemaison (1981), Maryvonne Le Berre (1992), Bernard Debarbieux (2000), or Jacques Lévy (1999) is at the core of much geography work in French. It is very difficult to have an international discussion about a body of untranslated theory (Fall, 2007).<sup>3</sup>

Le fonctionnement d'un réseau, comme dans le cadre des relations entre membres du comité scientifique du réseau international *Private Urban Governance and Gated*

2. Houssay-Holzschuch, M., & Milhaud, O. (2013). Geography after Babel? a view from the French province. *Geogr. Helv.*, 68(1), 51-55. doi : 10.5194/gh-68-51-2013. (<http://www.geogr-helv.net/68/51/2013/gh-68-51-2013.pdf>).

3. *ibid*, p. 2

---

*Communities (PUG)*, s'inscrit dans ces liens faibles, qui vivent grâce aux temporalités fortes, telles que les grandes messes et rendez-vous internationaux attendus, AAGs ou ENHR par exemple, rendez-vous auxquels j'ai, quand j'ai pu, participé. Dans le cas du réseau PUG, les occasions de rencontres intermédiaires permettaient d'assurer la coordination générale ont souvent eu lieu lors des meetings des AAGs, en marge des ateliers, cet événement désormais mondial permettant la réunion annuelle des groupes informels et la coordination de ce type de grands réseaux. Mais l'absence de financement pérenne, et l'organisation très décentralisée ne semble pas avoir permis la continuité d'un réseau au-delà d'une décennie : le cœur (ou comité scientifique) s'étant progressivement désengagé, moi y compris, par manque de temps mais aussi absorbé par d'autres tâches consommatrices de temps, détourné par la recherche des crédits et les réponses aux grands appels à projets.

Les dernières années, en France, passées à courir après l'excellence, les fusions et les logiques institutionnelles de PRES, ont été à ce titre très déstructurantes pour les coopérations de long terme et ce que je qualifierais de liens faibles : ces réseaux non institutionnels, coopérations flexibles reposent sur l'investissement en temps de tous et la bonne volonté de chaque partenaire, capables d'activer les relais locaux. A ces logiques d'organisation, très productives scientifiquement, se sont substituées des logiques de grand projets structurants, abondamment financés. Nous avons avec ce réseau atteint assez vite les limites de l'auto-organisation, ne parvenant pas à fédérer les énergies en vue d'une tentative de dépôt d'une projet européen (qui avait été évoqué à plusieurs reprises). À l'initiative d'Elisabeth Peyroux nous avons tenté une réponse à un appel à projet Franco-Allemand, qui n'a pas été retenu. Je crois, fondamentalement, que ce réseau dont j'animais avec Eric Charmes et Elisabeth Peyroux l'antenne française, a fait son temps : nous avons constaté la difficulté qu'il y avait, dans les réponses aux appels à propositions que nous préparions pour les conférences, à orienter les contributions vers une dimension plus réflexive et théorique sur les enjeux de la gouvernance urbaine privée, et éviter la juxtaposition de communications portant sur de nouvelles études de cas.

## C.1 Financements et contrats de recherche

Cette section présente les programmes scientifiques et contrats auxquels j'ai été associés ou dont j'ai assuré la coordination depuis 1999. J'y ajoute par commodité les financements reçus dans le cadre du réseau *International Private Urban Governance*. Outre les informations factuelles (Tableau C.1), un résumé du questionnement précède une présentation succincte des actions dans lesquelles j'ai été impliqué comme organisateur ou porteur, afin de clarifier la part de mon implication dans l'exécution du programme, et notamment les séminaires et actions de valorisations auxquelles j'ai pris part. La présentation par thème des publications sélectionnées renvoie aux différents contrats exécutés, pour expliciter la place de chacun dans l'œuvre scientifique.

TABLE C.1 – Liste des contrats de recherche

Financement Montant attribué	Titre du projet	Nom du coord.	Début - Date fin	% temps
PUCA Du péri-urbain à l'urbain. 84 000 EUR	Lieux et hauts lieux des densités intermédiaires	Xavier Desjardins (Univ. Paris 1)	2012-2014	10,00%
Paris 1 (BQR). 5000 EUR	REHAL - Réseau Habitat Logement. Atelier "Formes et devenir des espaces périurbains"	R. Le Goix, B.Motte-Baumvol, F. Madoré, R. Dodier	2012-2014	10,00%
ANR LABEX 6,5 M Eur	Labex Dynamite	Nadine Cattan (CNRS)	2012-2020	Coord. et respons. WP
NIH, Etats-Unis 146 880 \$	Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities. Sponsor : National Institute of Child Health and Human Development ? NIH ID : 1R03HD056093-01A	E. Vesselinov (PI, Queens College), R. Le Goix (co-PI, Univ. Paris 1)	2008-2010 (extended 2012)	20,00%
ANR JCJC 79 159 EUR	IP4 – Interactions Public-Privé dans la Production du Périurbain	R. Le Goix (Univ. Paris 1)	11/2007 11/2010	80,00%
Paris 1 (BQR) + CNRS + Ville de Paris + Inscriptions 20000 EUR	4e colloque international du réseau Private Urban Governance and Gated Communities	R. Le Goix	2007	–
Ville de Paris 20 000 EUR	Les prix de l'immobilier parisien.	Annick VIGNES (Univ. Paris II)	Oct. 2004- Oct. 2006	20,00%
CNRS ATIP 20 000 F	MS2 - Morphologie Sociale, Morphologie Spatiale	Claude Grasland, Paris 7	1999-2001	–

% impl. : taux d'implication exprimé en pourcentage du temps de recherche, selon le taux communiqué dans les documents de soumission.

## ATIP Morphologie Spatiale et Morphologie Sociale, 1999-2001

Outre le programme ACI Ville dans lequel le financement de ma thèse s'inscrivait, j'ai très tôt été impliqué dans la participation à des contrats de recherche. Je dois beaucoup à Claude Grasland, qui avait monté en 2000 un programme CNRS ATIP jeune chercheur, en vue de monter une série de séminaires dont les apports ont largement contribué à l'orientation de la thèse et des travaux postérieurs.

L'intégration sociale est donc l'ensemble des processus par lesquels se resserrent les liens entre individus ou entre groupes d'une part, et les divers processus d'incorporation des « nouveaux » que sont les jeunes, les immigrants, les transfuges d'autres groupes ? Il est bien évident que les modalités de cette intégration sociale vont avoir des conséquences importantes sur les formes spatiales observables (la ségrégation résidentielle en est un bon exemple). Réciproquement, l'espace est susceptible de jouer un rôle fondamental dans cette intégration sociale. Qu'on songe à la localisation des individus, à leur concentration dans l'espace, à la forme et à la compacité des sous-ensembles spatiaux. L'intégration d'un groupe dans la ville ne se fait pas de la même façon suivant qu'il est concentré en un lieu donné, unique, situé en lointaine périphérie ou qu'il est diffus dans l'ensemble du centre-ville par exemple.

L'intégration spatiale proprement dite est non moins fondamentale : si on voit l'intégration spatiale comme l'établissement de relations plus étroites entre sous-systèmes spatiaux, alors la fragmentation des villes en systèmes autonomes relèvent clairement d'un dysfonctionnement des processus d'intégration spatiale. Ce séminaire visait à poser les bases d'une réflexion sur la portée et la pertinence de ces modes d'intégration sociale et spatiale dans les espaces intra-urbains, où les discontinuités sont particulièrement marquées et lisibles : ségrégations sociales, stratégies résidentielles, spécialisation des activités en sont les grandes modalités.

J'ai assuré avec Jean-Christophe François le secrétariat et une partie de l'organisation matérielle, ainsi que la fabrication, avec Claude Grasland de volumes réunissant les travaux de Linton Freeman et Waldo Tobler. Une série de trois séminaires a été organisée :

- *Social networks and Geography : Sociological paths through physical and social space*. Conférence de Linton Freeman autour de ses travaux, Septembre 1999.
- *Exploring Geography Cartographically*. Conférence de Waldo Tobler, Avril 2000.
- L'espace compte : le cas des espaces intra-urbains. Journée d'étude, Janvier 2001, sous la présidence de Catherine Rhein. Intervenants : C. Rhein, C. Grasland, J.C. François, Z. Rykiel & A. Potrykiwska (Acad. Sciences Varsovie), S. Weber, A. Bopda, P. Appariccio (UMR ESO).

## Les prix de l'immobilier parisien (2004-2006... et 2012

Ce contrat, initialement intitulé « Le marché du logement parisien : entre concurrence et spéculation » visait à travailler, en partenariat notamment avec l'APUR,

dans le cadre de l'exploitation de données de prix fournis par la base BIEN, base des transactions immobilières de la Chambre des Notaires. Le logement parisien peut être considéré comme un marché « rationné », c'est-à-dire un marché sur lequel la demande excède largement l'offre, laquelle a très peu de possibilité de réajustement. Ainsi, un niveau de prix élevé semblerait être la traduction logique d'un marché tendu sur lequel l'excès de demande n'a pas d'autre moyen de se résorber. Mais on constatait que d'un quartier à l'autre, les dynamiques des prix et volumes échangés étaient très différentes. L'hypothèse formulée était la suivante : les prix parisiens suivent-ils une dynamique croissante convergente, résultat d'un ajustement offre demande et contribuant à diminuer l'hétérogénéité des prix entre quartiers, ou sont-ils plutôt sensibles à des phénomènes de mode ou des effets de lieux, s'exerçant sur certains quartiers bien précis, produits par les politiques publiques (ZAC, quartiers verts), et laissant la porte ouverte à des comportements spéculatifs ?

Ce premier travail exploratoire portait sur la période 1993-2003, et visait d'une part à tester la pertinence d'un modèle prenant en compte le niveau d'information de l'acquéreur dans le niveau des prix (Annick Vignes), et d'autre part à analyser les vagues de valorisation et dévalorisation immobilière, avec Marianne Guérois et Claire Cuntz, sous la coordination de Denise Pumain.

Nous avons ensuite renouvelé l'accès à cette base de données, pour les transactions de la période 1996-2006 (Paris et petite couronne), avec l'appui du DIM (Domaine d'Intérêt Majeur) de la Région Ile-de-France R2DS (Réseau de Recherche sur le Développement Soutenable), dans le cadre d'une convention dont l'ENPC était signataire principal. Je cherche aujourd'hui à renouveler cette convention, arrivée à échéance le fin 2012.

### **Le réseau *Private Urban Governance and Gated Communities***

La participation à ce réseau est évidemment un élément structurant de mon parcours de recherche. Ce réseau s'était progressivement mis en place à l'issue d'un séminaire consacré à l'enfermement résidentiel — question alors émergente —, en 1999 à Hamburg, autour de Georg Glasze, Chris Webster et Klaus Frantz, notamment. Un atelier est organisé en 2001 aux AAGs à New York, avant que ne s'organise formellement une première conférence internationale du réseau en 2002 à Mayence, organisée par Georg Glasze à laquelle j'ai pu me rendre et présenter mes travaux. Après la seconde conférence, à Glasgow (2003, organisée par Rowland Atkinson et Sarah Blandy), Paris semblait une destination idéale pour organiser cette rencontre dans une position centrale (les membres du réseau étant au début en majorité européens et nord-américains, avec une participation émergente sud-américaine), je recevais des sollicitations pour organiser l'évènement suivant en Sorbonne — l'attrait de la centralité et du haut lieu pour les collègues étrangers. J'ai préféré "passer mon tour", finir ma thèse, et partir à Pretoria en 2005 (Karina Landman) assister à la troisième conférence, lors de laquelle les organisateurs du réseau m'ont passé le témoin afin d'accueillir les 95 membres à Paris en juin 2007. J'ai à mon tour passé le témoin à Viviana Fernandez pour la rencontre de 2009 à Santiago du Chili, le

rythme biennal ayant été conservé en 2011 (Istanbul, Gulcin Pulat Gokmen) et en juin 2012 à Brighton (Samer Bagaeen).

Le comité scientifique du réseau, composé de Chris Webster, Setha Low, François Madoré, Klaus Frantz, Eric Charmes, Karina Landman, Sarah Blandy, Evan McKenzie, Fred Foldvary et moi-même a été chargé d'évaluer l'ensemble des communications en vue de leur sélection pour la conférence. Celles-ci ont été pour la majorité mise à disposition sur le site internet de la conférence (<http://gated.parisgeo.cnrs.fr>). Autour de 4 conférences d'introduction (Chris Webster, Robert Lang, Eric Charmes et Alan Walks), de 2 jours de présentations plénières et d'une journée en ateliers thématiques, le colloque a réuni pendant 4 jours 95 personnes, pour 39 communications, précédé d'une première journée organisée sur le terrain de la gouvernance urbaine privée en Ile-de-France (Montretout, Villa Bergson, Saint-Germain-les-Corbeil, Val-d'Europe)<sup>4</sup>. Lors de la dernière journée orientée vers les politiques publiques, l'IAU d'Ile-de-France avait organisé une rencontre avec les professionnels, Catherine COAT, Présidente - Directrice générale / CEO - Nexity Domaines, Christian Faliu, Directeur du CAUE 95 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement du Val d'Oise, Pascal Hussenois, Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines, Architecte et Patrick Thépain, Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne-Seine-Orge. Les financements de la Mairie de Paris ont permis de défrayer partiellement les doctorants qui s'étaient inscrits.

En marge de ce réseau, j'ai été sollicité par Gulcin Pulat Gokmen et contribué à l'animation d'un atelier sur les mêmes thématiques lors des congrès annuels de l'ENHR (European Network for Housing Research), prenant en charge la co-responsabilité de l'atelier *Common Interest Developments and Gated Communities : Conflicts between Global and Local Contexts*. Nous avons rassemblé les communications en vue de l'organisation de 2 sessions à Toulouse (5-8 juillet 2011) et de 3 sessions à Lillehammer (juin 2012)

#### Texte de l'appel à communication

**Private Urban Governance : Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities.**

Are the new models of urban territorial production created by privately-operated urbanization significant for the evolution of cities? The question focuses on the urban patterns generated by the private provision of collective urban services. Cities have always been shaped by private interests engaging in the development of land under private ownership and this process has, in the modern era, generally been structured by state organised infrastructure development and land use regulation. More recently, collective territorial interests have been represented by institutions other than the state, producing urban spaces that are public but not open to all and private but open to many co-owners. Homeowners Associations, Planned Unit Developments, Business Improvement Districts, Redevelopment Zones, condominiums, shopping malls, Community Development Corporations, Common Interest Developments, gated communities, airport cities and similar are creating space and territory that is neither purely public nor purely private.

---

4. Rien n'aurait été possible sans Martine Laborde à Géographie-cités, ainsi que les étudiants et vacataires recrutés pour l'occasion

A decade or more of research on private urban governance has shown how important it is to understand the dynamics by which these phenomena interact with other parts of urban systems, including neighbouring communities and the wider urban economy, society and polity. Local public authorities play a key role in the evolution of privately governed territory, imposing financial and organisational regulations, controlling land-use, restricting land availability, co-ordinating infrastructure and regulating resident and housing types. An active public governmental role in the production of club neighbourhoods is nevertheless quite consistent with the gradual erosion of publicly-owned and managed territory. In many ways the story is an extension to the trend emerging in Europe in the 1980s, for a shift from direct production to enabling, contracting out and regulation of public services. A private urbanism is emerging in which PUDs, BIDs, CIDs and other forms of private realm are key features.

In thinking about these issues, we should be reminded from history that urban morphological change has always involved interconnected private and public actions. Public policy, subsidy, taxation, regulation, arbitration and direct investment have strongly influenced private investment decisions. Potsdamer Platz in Berlin and London Docklands tell the story of public planning relying on private developers to fulfill the state's objectives. On one sense, the sprawling private suburbs of Beijing and Buenos Aires are part of the same story. There is also an earlier historical story in which private infrastructure, much of it retro-fitted? London's underground railway for example - helped shape the first wave of city expansion. A century later, privately financed infrastructure is once again being retrofitted to resolve the congestion problems of large cities throughout the world. The private-public partnerships are more explicit this time round and more complex and implemented using sophisticated legal instruments.

With these ideas in mind authors are invited to submit papers with the following emphases :

- historical and cultural analyses that help develop an understanding of the significance and nature of private urban governance in the long-term shaping of cities.
- the nature of formal public-private partnerships, including an analysis of how partnership forms of urban governance are framed by different social and national contexts and how they shape territory
- the regulation of private urban government, including self regulation, state regulation, private dispute resolution
- sustainability issues, including the idea that private urban governance might well be a locally sustainable urban solution, stabilising the financing of urban growth and the redevelopment of aging neighborhoods; maintaining social diversity; conserving non-renewable urban resources; and encouraging reinvestment in urban infrastructure
- impacts and spill-over effects of privately governed territory on other parts of the urban system, including social cohesion effects, local spill-overs of crime diversion, systemic spill-overs of traffic diversion, fear and so on.

The conference aims, therefore, to address several cross-cutting P.U.G. issues and to encourage multidisciplinary debate (notably geography, economics, sociology, history, political sciences, law). It will also provide a forum for discussing operational issues of concern to planners and policy makers.

Paris offers a good laboratory for studying the long-term emergence, transformation and contemporary reshaping of private urban governance. A site visit will take delegates to some of the oldest private residential gated subdivision (Montretout, 1832) - the blue-collar 19th century private streets and villas of downtown Paris. This will help focus on the historical conditions of emergence of private governance and public-private partnership. We will also visit sites where new complex interactions are emerging in the suburban areas, for instance between Disney, developers (Kaufman and Broad, Nexity) and public body of governments (in Marne-la-Vallée). In some



FIGURE C.1 – Affiche du colloque international Private Urban Governance, Paris, juin 2007.

places, local public governments behave as if they were CIDs (small scale democracy based on consensual agreements) ; in other places, public debate has ultimately forced public authorities to ban the development of private gated enclaves - where they once were used as part of “new urbanism” designs near Disneyland Paris.

En ligne : Site internet du réseau : <http://www.gated-communities.de>,  
et site internet du colloque de 2007 (programme, résumé, articles) :  
<http://gated.parisgeo.cnrs.fr>.

### ANR Jeune Chercheur IP4 – Interactions public-privé dans la production du périurbain 2007-2010

J’ai porté ce projet, dans lequel étaient impliqués à titre principal Eric Charmes (IFU puis ENTPE), Delphine Callen, ATER, Doctorante, Univ. Paris 1, Patricia Bordin, Ingénieur, COGIT / IGN / ENSG, Céline Loudier-Malgouyres, Attachée, IAU-IDF Antoine Fleury, CR, CNRS, et Chris Webster, PR, Univ. of Cardiff. Plusieurs ingénieurs ont participé à ce programme, Régis Dugué, Géomaticien, IAU-IdF pour la programmation et l’extraction des réseaux routiers avec Guilhain Averlant, et pour les applications géomatiques Claire Gibierge et Alexandre Huet. Des étudiants qui ont à divers titre contribué, notamment dans le cadre de leurs mémoires de M1 ou M2, ou en participant aux séjours de validation de la base de données



et à la réalisation des entretiens sur le terrain : Antonin Gosset, Isabelle Borgo, Sylvestre Duroudier, Alexandre Tournès, Matthieu Schwarz, Alexandre Laignel et Floriane Dutel (maintenant engagée dans une thèse).

Compte-tenu de la place de ce programme dans la démarche présentée dans le volume de synthèse, il n'est pas nécessaire d'en dire trop, au risque de la redondance. L'hypothèse principale était la suivante : le paysage périurbain et suburbain est modelé tant par les acteurs privés, qui contribuent à sa production (gestionnaires d'espaces commerciaux, promoteurs), que par les collectivités locales qui en définissent les usages (restriction de l'offre foncière, sélection sociale des résidents, éparpillement du front urbain). Une des conséquences actuelles étant la tendance à la disparition des espaces de droit public au profit d'un urbanisme privé, dont les lotissements résidentiels représentent la figure dominante. Il s'agit donc de porter au travers de l'étude de deux grandes métropoles, Paris Île-de-France et Los Angeles, un double questionnement à la fois sur l'impact des effets de contexte et les interactions entre les acteurs privés et publics, dans la production de l'espace périurbain. Le projet a pour principale retombée d'accroître les interactions entre le champ de la recherche et celui de la planification opérationnelle, dans un partenariat étroit avec l'IAU-IDF.

Interroger les modes de production des espaces périurbains, a nécessité de porter une démarche de recherche sous deux angles. Tout d'abord, au travers du prisme de l'analyse spatiale afin d'en mesurer les contextes de production d'une part, les modalités de l'inscription sociale et spatiale d'autre part. Le deuxième angle d'étude a été orienté sur la production en elle-même des produits immobiliers. On a donc interrogé les acteurs locaux afin de caractériser les stratégies locales de développement des collectivités, des propriétaires de biens, des promoteurs mais aussi de confirmer ou non leur prise de conscience de ces dynamiques, sur les deux terrains principaux de l'étude. L'ensemble des données collectées a été confronté afin d'établir une analyse comparée sur les deux terrains de recherche, des jeux de variables ont été harmonisés afin de permettre des comparaisons selon les différents contextes, différentes échelles. La mise en œuvre de Systèmes d'Information Géographique (SIG) a représenté une étape indispensable au croisement des données, l'élaboration de traitements sur les réseaux routiers (typologie de lotissements), l'analyse de données et les représentations cartographiques.

L'exploitation des bases de données a nécessité un important travail de validation sur le terrain. Celles produites en partenariat avec l'IAU-IdF (base des lotissements enclavés et/ou fermés) ont été visitées dans 53% des cas. Dans la région de Los Angeles, 618 lotissements ont été visités lors des deux campagnes de terrain (2010), validant ainsi 25% de l'échantillon retenu (2400 entités) dans la base de données.

L'approche quantitative a été complétée une démarche d'enquête, par la réalisation d'entretiens semi-directifs, enregistrés dans la mesure du possible, auprès de promoteurs privés, des autorités locales compétentes en matière d'urbanisme, d'agence d'urbanisme ou d'architectes, d'élus et d'association de propriétaires. Ces entretiens se sont déroulés aux Etats-Unis (Californie) et en France (Région Ile de

France). Dans le cas des terrains en Île-de-France les communes ont été sectionnées, à partir des données GRECAM, en fonction du nombre d'opérations réalisées par chaque type de promoteurs (internationaux ou nationaux, locaux). Une sélection a été effectuée selon leur taille et leur localisation, pour refléter au mieux la diversité des communes en Ile-de-France. La méthodologie d'entretiens a été identique à Los Angeles, sur la base de la même grille d'entretiens, adaptée aux enjeux locaux.

Plusieurs bases de données ont été construites, et on été partagée par convention avec l'IAU :

- Base de données sur les «ensembles résidentiels individuels enclavés » en Ile-de-France (réalisation : Antonin Gosset, 2006-07)
- Base de données sur les «ensembles résidentiels individuels fermés » issus de l'exploitation des sources immobilières et du GRECAM, en Ile-de-France (réalisation : Guilhain Averlant, 2008)
- Base de données des prix immobiliers à Los Angeles dans les lotissements planifiés (réalisation : R. Le Goix, 2008-10)
- Base de données des lotissements planifiés à Los Angeles (2010), associant les morphologies viaires (types d'enclavement), les informations sur la fermeture (gated communities), des informations sur le bâti, les prix immobiliers, et les modes d'utilisation du sol dans le voisinage. (réalisation : R. Le Goix, G. Averlant, 2008-11)
- Base de données sur les ensembles résidentiels individuels produits par les promoteurs internationaux en Ile-de-France, données issues du GRECAM (réalisation : Delphine Callen, 2008-2011)

Outre les modes classiques de diffusion de l'information scientifique, ainsi que la réponse à des sollicitations des media, l'attention s'est portée sur la mise en œuvre et la maintenance, parfois chaotique, d'un site internet rendant compte des publications et éléments de valorisation du programme : <http://gated.parisgeo.cnrs.fr>.

### **National Institute of Health – Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities.**

Je ne saurais dire quel programme, d'IP4 et du contrat NIH a le plus bénéficié à l'autre, tant il y a eu des croisements entre les deux, et une publication (*International Journal of Urban and Regional Research*) que j'ai signée sous les deux contrats, pour faire justice à l'utilisation conjointe de données issues en fait des deux programmes.

Nous avons bénéficié pour ce contrat d'un appel d'offre relativement large, portant sur les inégalités sociales dans les métropoles américaines, de la part d'un institut plutôt orienté sur les recherches sur la santé et l'éducation, le *National Institute of Child Health and Human Development*, une branche du *National Institute of Health*. Il s'agit d'un contrat avec the City University of New York (Queens College) dans lequel nous avons reçu ce financement afin d'une part d'acheter les données cartographiques nécessaires auprès du producteur de cartes routières Thomas Bros,

dont le repérage de routes résidentielles fermées est de grande qualité, à payer les étudiants qui à New York ont nettoyé et vérifié les données. J'ai bénéficié pour ma part environ 22 000 \$ de cette somme, réinvestie en financements de colloques et de missions. J'ajouterai que c'est en conséquence un contrat qui a généré sa part de tracasserie administrative quand il s'est agit de transférer les fonds américains au CNRS, puisque j'étais pour l'UMR Géographie-cités un co-contractant soumis aux règles fiscales américaines concernant l'utilisation de fonds fédéraux.

L'objectif consistait d'une part à construire une grille d'analyse commune, qui mette en cohérence les approches et les méthodes de l'analyse spatiale et les approches sociologiques (assimilation, stratification) menée souvent à d'autres échelles (city / suburb). L'enjeu était de produire à la fois une analyse de la ségrégation produite par les gated communities en développant la méthode employée dans la thèse pour l'appliquer à une vingtaine d'aires métropolitaines, et une typologie des GCs dans ces aires métropolitaines, tout en croisant ces méthodes avec d'autres approches sociologiques dont ma collègue a rendu compte par ailleurs, dans des publications personnelles. J'ai procédé à l'exploitation des fichiers des réseaux routiers nettoyés en amont par des étudiants, et j'ai procédé à l'extraction des voies privées, et à la construction du SIG recensant ces voies par block group pour les métropoles étudiées. Outre la rédaction de plusieurs articles, j'ai également assuré pour ce contrat l'ensemble des conférences à l'étranger<sup>5</sup>, mais aussi la totalité de l'analyse de données et de l'analyse spatiale dont il est rendu compte dans les articles et contributions que j'ai signés en premier auteur.

### **LabEx Dynamiques Territoriales et Spatiales.**

L'objectif des laboratoires d'excellence, dans l'esprit des Investissements d'Avenir, est de doter des regroupements thématiques et géographiques (logiques de site) d'unités de recherche ayant déjà une visibilité internationale de moyens significatifs permettant d'assurer une continuité de financement, notamment en termes de contrats doctoraux, de contrats post-doctoraux, et d'actions de valorisation, et de contribuer à une politique intégrée de recherche, de formation, de valorisation et de diffusion des connaissances.

Derrière cette présentation officielle, le LabEx DynamiTe, que j'ai contribué à porter en collaboration avec Nadine Cattan (UMR Géographie-cités, CNRS), Thierry Sanjuan (UMR PRODIG, Paris 1) et Marie-Vic Ozouf Marignier (CRH, EHESS) est l'un des laboratoires d'excellence du Près HéSam (Hautes Etudes, Sorbonne, Arts et métiers), et fait partie de ceux dont j'ai contribué à définir le cahier des charges et à encadrer la préparation des projets dans le cadre de mes fonctions de vice-président, avec une implication particulière dans celui-ci, y compris dans la préparation du projet scientifique. A ce titre, je suis actuellement coordinateur de ce laboratoire d'excellence, dont Nadine Cattan assure la direction. Mes missions, au sein du bureau exécutif du LaBex, consistent à assurer les conditions de la bonne exécution budgétaire (conformité avec l'éligibilité des dépenses selon l'ANR),

---

5. Ma collègue ne pouvant quitter les Etats-Unis pour raisons familiales

à énoncer des propositions budgétaires soumises au conseil des partenaires (les 15 directeurs d'unités de recherche membres, instance délibérative du Labex), à assurer les relations avec la tutelle (Près HéSam et Université Paris 1, établissement gestionnaire), et à travailler avec le chef de projet aux actions de coordination scientifique (procédures d'évaluation, suivi des programmes scientifiques, etc.).

Outre l'investissement dans la coordination d'un Labex dont j'ai largement contribué au dossier, ma participation scientifique au programme porte sur l'animation, avec Antonine Ribardi re (UMR PRODIG, Paris 1) d'un des quatorze groupes de travail qui contribuent au programme scientifique. *L'espace urbain « ordinaire » :  volution des modes de production* est une thématique transversale qui regroupe historiens et géographes, spécialistes des Nords et des Suds. L'originalité du programme réside dans l'étude des processus qui reconfigurent les espaces « ordinaires » des métropolites, espaces résidentiels et espaces publics en particulier. On s'attache aux espaces ordinaires afin d'analyser les territoires laissés dans l'ombre portée des grandes structures commerciales, CBD, airport cities et autres zones à fort potentiel promues par la compétition internationale entre les métropolites et leur marketing urbain.

Il s'agit de mieux comprendre comment les acteurs de la ville contribuent par leurs interactions à inventer de nouveaux modèles de production de ces espaces (espaces résidentiels et espaces publics), tout en évaluant le rôle que tiennent, dans ces innovations, les configurations spatiales héritées et les contextes institutionnels, sociaux et économiques. Deux axes forts structurent ce programme : l'étude du rôle de la résilience des formes dans les logiques d'acteurs et celle des nouvelles territorialités et modes d'habiter dans ces nouveaux contextes métropolitains.

Les thématiques suivantes seront notamment développées dans ce programme :

- Les processus de production des morphologies urbaines ;
- Une analyse des dynamiques spatio-temporelles mettant en œuvre des données à l'échelle fine et l'agrégation aux niveaux géographies pertinents de données individuelles ;
- Une analyse des interactions entre acteurs dans la production des espaces métropolitains. On s'attachera notamment aux biographies d'acteurs, c'est-à-dire à l'évolution de leurs pratiques, discours, méthodes, procédures et champs doctrinal ;
- Une étude des processus d'inclusion et d'exclusion sociale s'attachant à évaluer l'accessibilité aux espaces publics et aux services urbains, à la fois au centre des métropolites et dans les périphéries.

Un premier séminaire de travail a eu lieu en juillet 2013. Le séminaire de lancement de l'atelier est annoncé le 19 septembre 2013.

### **REHAL - Réseau Habitat Logement. Atelier « Formes et devenir des espaces périurbains' »**

L'organisation de ces ateliers s'inscrit dans le cadre plus général d'un travail mené depuis plusieurs mois de refondation de l'ancien GIS Socio-Economie de l'Habitat,

financé par le PUCA, dont l'ambition pluridisciplinaire (aménagement, architecture et urbanisme, droit, sciences économiques, géographie, histoire...) avait fédéré de nombreux acteurs institutionnels (PUCA, IAU, MEDDAT), de l'opérationnel et de la recherche. Les collectivités locales avaient été largement impliquées, notamment lors des visites de terrain organisées sur une journée en marge de chaque atelier. Il s'agit d'un réseau national de recherche, dont les activités avaient été fortement soutenues par L'université Paris 1, à travers le GIS, en fournissant notamment des locaux (rue du Four), hébergeant les personnels contractuels chargés du secrétariat et du suivi. Les financements PUCA étant interrompus depuis 2010, il a été décidé lors d'une première réunion plénière de ce collectif encore informel à Toulouse début juillet 2011 (à l'occasion du Congrès international de l'ENHR - European Network for Housing Research) de relancer une activité de réseau. Ce réseau refondé, le ReHal (Habitat-Logement [www.rehal.fr](http://www.rehal.fr)), ne pouvant immédiatement prétendre à des financements se substituant à ceux d'un GIS, les membres de ce collectif ont proposé de structurer le travail en 5 ateliers thématiques, chaque atelier étant responsable de la collecte des financements auprès de divers établissements par les porteurs. Il est convenu de faire porter les demandes de financement sur une thématique, ainsi que quelques frais mutualisés pour le réseau, l'essentiel des frais de la refondation du GIS ayant pour l'instant été pris en charge directement par l'Université Toulouse 2. Les textes de présentation de différents ateliers sont publiés sur <http://www.rehal.fr/?q=node/8>.

Une première série de séminaires impliquant de l'atelier « Formes et devenir des espaces périurbains' » a été organisée en 2012, notamment :

- à Paris, le 16 mars 2012, réunion de mise en place du réseau Rehal
- à Toulouse, du 13 au 15 juin 2012, avec une réunion de lancement de l'atelier, et de préparation des journées doctorales du 22 novembre.
- à Lyon, le 23 novembre 2012, j'ai co-organisé avec l'UMR RIVES un séminaire portant sur les pratiques de mobilités, les trajectoires et les ancrages dans des espaces périurbains, avec des interventions de Martine Berger (P1-LADYSS) Lionel Rougé (Caen-ESO), Claire Aragau (Paris 10) ; Leslie Belton-Chevallier (DEST/IFSTTAR) et Benjamin Motte-Baumvol (UMR THEMA CNRS 6049/Université de Bourgogne) ; Karen Foussette (ADES) ; Nathalie Ortat et Félicie Drouilleau (LET) et Hélène Ducourant (CLERSE) ; et Rodolphe Dodier (UMR CNRS Telemme).
- Les prochains séminaires auront lieu en novembre 2013 (au PUCA) et au printemps 2014

## Lieux et hauts-lieux des espaces de densité intermédiaires

Dans ce programme coordonné par Xavier Déjardin (UMR Géographie-cités), il s'agit de reconnaître aux lieux du périurbain un sens, une valeur, une capacité à créer des pratiques, du lien social, de l'ancrage pour les habitants, une contribution réelle à définir des territoires, bref, à participer à la fabrique d'une autre figure de

la durabilité territoriale, à côté, et non concurremment à celle de la ville compacte alliant densité et diversité dans la proximité.

Ma contribution porte sur deux axes du projet : d'une part la contribution au groupe chargé de l'analyse des concepts décrivant les types de lieux dans les espaces périurbains. Il s'agit d'interroger les catégories d'analyse en France en les confrontant à celles utilisées dans d'autres contextes, notamment nord-américains. Il s'agit notamment de mettre en évidence une possible circulation des modèles (en termes de pratiques, de politiques d'aménagement, de catégories scientifiques d'analyse, etc.).

Un second volet porte sur une contribution à l'analyse des acteurs. Parmi les hauts lieux, plusieurs auteurs distinguent un type bien particulier : les « lieux exemplaires ». Le terme renvoie à « l'élection d'un lieu pour signifier qu'ici quelque chose d'essentiel demeure ou que quelque chose de grand a commencé » (Micoud, 1991, p.7)<sup>6</sup>. Il s'agit pour les pouvoirs publics de « faire élection d'un lieu singulier et [de] le promouvoir au rang de modèle d'une action de changement social en train de se faire » (Micoud, 1991, p.8), dans la perspective notamment d'y « faire adhérer » les habitants. Cette « élection » ne passe pas seulement par le discours ? il ne suffit pas de « déclarer » un lieu symbolique ? mais aussi par des changements concrets : il faut remodeler le lieu dans sa matérialité. Dans ce cadre, je contribue notamment à une réflexion sur les usages du numérique et des media sociaux dans la définition de ces pratiques de lieux exemplaires, par le biais d'une co-direction de M2 avec Nicolas Douay et Marta Severo, et par la contribution à une enquête portant sur l'ensemble du matériel de communication internet (sites web) des sites des intercommunalités, avec notamment Nicolas Douay, Christophe Quéva, Antoine Fleury, Sandrine Berroir, Matthieu Drevelle, Nicolas Persyn et Delphine Callen.

---

6. MICOUD A., 1991, « Introduction ? La production symbolique des lieux exemplaires » in MICOUD A. (dir.), Des hauts-lieux. La construction sociale de l'exemplarité, Paris, Éditions du CNRS.

## C.2 L'évaluation de la recherche (revues et organismes)

Outre ma participation au comité de rédaction d'Hypergeo<sup>7</sup>, et au comité éditorial de *International Planning Studies*, j'ai évalué depuis 2003 un total de 46 articles (premières et deuxième lectures) pour les revues suivantes :

- En langue anglaise : Urban Studies, International Journal of Urban and Regional Research, Environment & Planning B, Journal of Planning Literature, Geographical Review, Planning Theory, Geography bulletin, Journal of Housing and the built environment, Journal of Urban Affairs, Local Environment, Geografiska Annaler B : Human Geography, Geoforum
- En langue française : Cybergeo, Annales de géographie, EspaceTemps, Echo-Géo, Espace Politique, Géographie, Economie et Société, VertigO, Revue d'Economie Régionale et Urbaine, Spatial Justice / Justice Spatiale, Annales de géographie, Géographie et Culture, Cahiers de géographie du Québec

Le graphique C.2 indique les revues pour lesquelles j'ai effectué de régulières lectures de soumissions, ainsi que les totaux pour les autres revues nationales et internationales. On y notera la forte montée en charge du travail d'évaluation dans les revues depuis 2009, auquel s'ajoute les procédures nationales. J'ai en effet également été sollicité pour des évaluations auprès de l'ANR (dossiers d'appel à projet) et l'AERES (comité de visite pour des unités de recherche des vagues B et C (2010 et 2011), siégeant dans ces comités en qualité de membre désigné par le CNU.

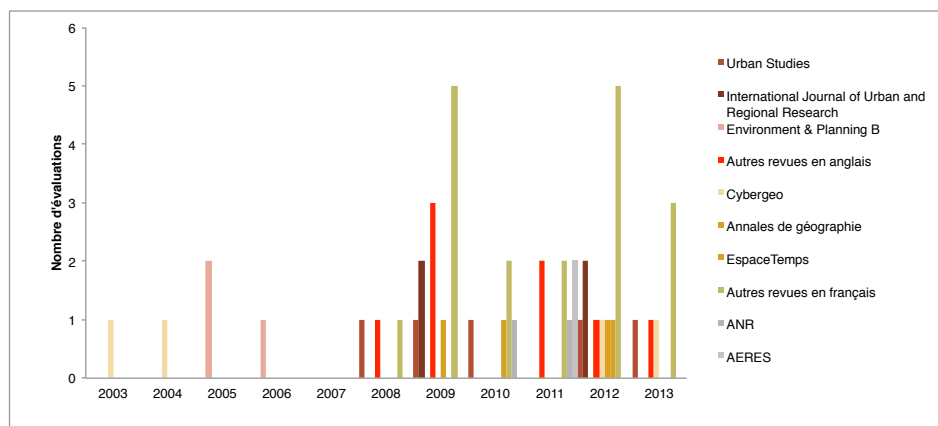


FIGURE C.2 – Evaluations d'articles et de projets. Revues à comité et évaluations scientifiques (ANR, AERES)

7. Dont j'ai conçu une partie de l'interface web actuelle (<http://hypergeo.eu>)

## C.3 Séjours et terrains

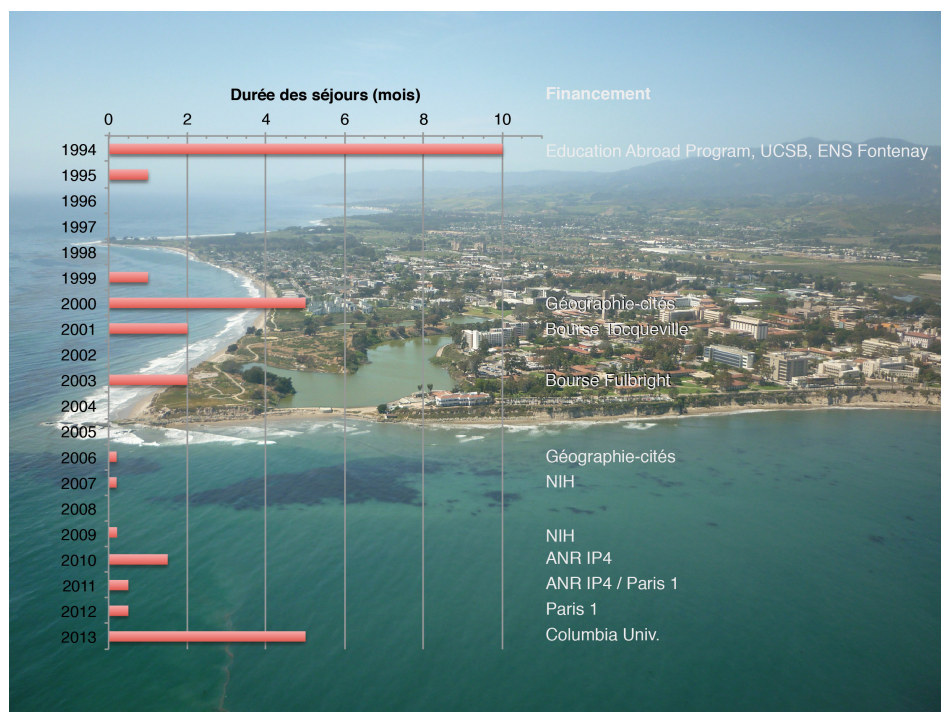


FIGURE C.3 – Liste et durée des séjours et financement aux Etats-Unis.

Image de fond : le campus de UCSB, séjour d'un an en 1994-1995, dans le cadre du M1. ©Le Goix, Duroudier, Callen, Avril 2013.



## C.4 Liste exhaustive des publications et travaux

### Mode d'emploi

La liste des publications est présentée selon les catégories normatives habituelles. Les auteurs sont indiqués selon l'ordre des signatures. Celles qui ont été sélectionnées (c.f. Annexe D) sont suivies d'une indication de pagination permettant de s'y reporter. Un lien hypertexte permet également une navigation plus aisée à partir de la version PDF du volume. Les ouvrages joints au dossier sont signalés par une étoile (★).

On signale la diversité des supports de diffusion : sur 110 contributions, 66 ont fait l'objet d'un support écrit classique, mais plusieurs sont sous la forme d'atlas ou de planches d'atlas, rendant compte de manière synthétique de très grandes quantités de données traitées. Plusieurs supports video et audio (TV, radio, conférence) sont signalés par des liens hypertextes quand ceux-ci sont disponibles ou quand j'ai pu disposer d'un fichier archivé. Aisément accessibles en ligne, ces supports ne sont pas repris dans la sélection des publications, mais ils donnent un aperçu des actions de valorisation vers la société civile.

### Articles en cours de publication

1. *Revue à comité* : Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas. *Urban Studies* (First submission 07/2012. Revised and resubmitted 03/2013. Minor revision 09/2013) [p. 225]
2. *Ouvrage collectif* : Le Goix, R. (2013). La fabrique du front de suburbanisation en Californie du Sud : les promoteurs, les jeux d'acteurs et les formes produites. In Halbert, L. (Ed.), *Les promoteurs immobiliers dans la nouvelle fabrique urbaine* : Projet d'ouvrage soumis aux Presses de Sciences Po.

### Articles publiés dans des revues à comité de lecture

3. Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Gated Communities and House Prices : Suburban Change in Southern California, 1980-2008. *International Journal of Urban and Regional Research*. doi : 10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x. (<http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x>). [p. 411]
4. Vesselinov, E., & Le Goix, R. (2009). From Picket Fences to Iron Gates : Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. *GeoJournal*, 77(2), 203-222. doi : 10.1007/s10708-009-9325-2. (10.1007/s10708-009-9325-2). [p. 205]
5. Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (2009). Retratos da metrópole parisiense. *Confins [Online]*, (6 | 2009). (En ligne : <http://confins.revues.org/6000>)
6. Guérois, M., & Le Goix, R. (2009). La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003). *Cybergeographie, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques*, 470, 25 p. (En ligne : <http://www.cybergeographie.eu/index22644.html>) [p. 371]
7. Le Goix, R., & Webster, C. J. (2008). Gated Communities. *Geography Compass*, 2(4), 1189-1214. doi : 10.1111/j.1749-8198.2008.00118.x. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00291711/PDF/LEGOIX-webster-geocompass-03-07-2008.pdf>). [p. 179]

8. Le Goix, R. (2007). The impact of gated communities on property values : evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980-2000). *Cybergeo*, (375), 20 p. (En ligne : <http://www.cybergeo.eu/index6225.html>) [p. 347]
9. Le Goix, R., & Webster, C. (2006). Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons. *Critical Planning*, 13(summer 2006), 41-64 summer 2006. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110046/PDF/FINAL\\_LeGoix-Webster\\_062006\\_diff.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110046/PDF/FINAL_LeGoix-Webster_062006_diff.pdf)).
10. Le Goix, R. (2006). Les "gated communities" aux Etats-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? *Hérodote*, 3e trimestre 2006(122), 107-137. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110013/PDF/cergy\\_rlg-051113\\_FR.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110013/PDF/cergy_rlg-051113_FR.pdf)).
11. Webster, C. J., & Le Goix, R. (2005). Planning by commonhold. *Economic Affairs*, 25(4), 19-23. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00009764/PDF/EAa2005.pdf>). [p. 169]
12. Le Goix, R., & Loudier-Malgouyres, C. (2005). La production privée des espaces publics. *Annales de la Recherche Urbaine*(99), 28-38. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00260167/>). [p. 157]
13. Le Goix, R. (2005). Gated Communities : Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2), 323 - 343. doi : 10.1080/0267303042000331808. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00004576/PDF/legoix20041012.pdf>). [p. 89]
14. Le Goix, R. (2005). La dimension territoriale de la séparation sociale dans les gated communities en Californie du Sud. *L'Information Géographique*, 69(Décembre 2005), pp. 32-49. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110078/PDF/legoix\\_infogeo\\_20050520.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110078/PDF/legoix_infogeo_20050520.pdf)). [p. 111]
15. Le Goix, R. (2002). Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. *L'Espace Géographique*, 31(4), 328-344.
16. Francois, J.-C., Grasland, C., & Le Goix, R. (2002). L'espace compte ! *L'Espace Géographique*, 31(4), 355-356.
17. Le Goix, R. (2001). Les "communautés fermées" dans les villes des Etats - Unis : les aspects géographiques d'une sécession urbaine. *L'Espace Géographique*, 30(1), 81-93.

### Articles dans les autres revues

18. Le Goix, R., & Peretz, P. (2011). New York, laboratoire social et urbain du XXème siècle *Les cahiers de la métropole* (Vol. 1, pp. 11 p.). Paris : Ville de Paris. [p. 477]
19. Le Goix, R. (2010). Les effets de contexte dans la production des lotissements fermés. *Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France*, 155, 73-76. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00525346/PDF/Cahiers-155\\_pages73-76\\_.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00525346/PDF/Cahiers-155_pages73-76_.pdf)). [p. 309]
20. Degoutin, S., & Le Goix, R. (2008). Comté d'Orange : des stéréotypes aux sociabilités de club. *Urbanisme*(361).
21. Humain-Lamoure, A.-L., & Le Goix, R. (2006). Banlieues, quel bilan ? *Mensuel de l'Université*, janvier-février 2006(2), <http://www.lemensuel.net/Banlieues-quel-bilan.html>. (<http://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00258020/en/>).

22. Webster, C. J., & Le Goix, R. (2005). Gateway to new suburban living : Gated Communities and private neighbourhoods in the UK. *Sustain' Magazine*, 06, 32-33. [p. 175]
23. Degoutin, S., Glasze, G., & Le Goix, R. (2005, juillet-août 2005). Territoires, contrôles et enclosures. *Compte-rendu du Colloque Internationale du réseau de recherche Private Urban Governance*, Pretoria, 2005. *Urbanisme*, 86-87.
24. Le Goix, R., & Loudier-Malgouyres, C. (2004). L'espace défendable aux Etats-Unis et en France. *Urbanisme*(337), 51-56. [p. 149]
25. Le Goix, R. (2004). Quartiers fermés, intérêts particuliers. *Urbanisme*(337). (<http://www.urbanisme.fr/numero/337/Dos/focus.html>).
26. Le Goix, R. (2001). Un samedi après-midi dans une Gated Community. *Labyrinthe*, 10 | 2001. (<http://labyrinthe.revues.org/1264>).

## Ouvrages

27. Le Goix, R. (2013). *Atlas de New York. Crises et renaissances d'une pionnière (2de édition)*. Paris : Autrement (collection Atlas Mégapoles). (1ère édition : 2009) ★
28. Bretagnolle, A., Le Goix, R., & Vacchiani-Marcuzzo, C. (2011). *Métropoles et mondialisation*. Paris : La Documentation Française. ★

## Directions d'ouvrages

29. Veyret, Y., & Le Goix, R. (Eds.). (2011). *Atlas des villes durables. Ecologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?* (Vol. 88 p.). Paris. ★
30. Saint-Julien, T., (Eds.). (2007). *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Paris : Belin (coll. Mappemonde). ★
31. Bost, F., Carroué, L., Colin, S., Sanmartin, O., & Le Goix, R. ; 2008-2011 (publication annuelle), *Images Economiques du Monde*, Paris : Armand Colin.

## Chapitres d'ouvrages scientifiques

32. Le Goix, R. (2013). Gated Communities. In Wright, R. (Ed.), *The International Encyclopedia of Social and Behavioral Sciences, 2nd Edition* : Elsevier. (<http://mrw.elsevier.com/isb2/menu.htm>).
33. Le Goix, R., & Piermay, J.-L. (2012). Des villes vivables ? In Dubresson, A. & Veyret, Y. (Eds.), *10 défis pour la planète* (pp. 99-109). Paris : Editions Autrement. [p. 483]
34. Le Goix, R. (2012). Fragmentation et compacité des lotissements dans le post-suburbain en Californie du Sud. Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier : *Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter.*, Saint Briec, 2-3/10/2012. [p. 313]
35. Le Goix, R., & Loudier-Malgouyres, C. (2011). Ensembles résidentiels fermés. In Veyret, Y. & Le Goix, R. (Eds.), *Atlas des villes durables en Europe*. (pp. 34-35) : Autrement. ★
36. Guerois, M., & Le Goix, R. (2011). Prix et inégalités en ville, l'accentuation des clivages. In Veyret, Y. & Le Goix, R. (Eds.), *Atlas des villes durables en Europe*. (pp. 26-27) : Autrement. ★

37. Charmes, E., & Le Goix, R. (2011). Des utopies urbaines aux villes nouvelles - XIXe et XXe siècle. In Veyret, Y. & Le Goix, R. (Eds.), *Atlas des villes durables en Europe*. (pp. 20-21) : Autrement. ★
38. Boulay, G., Guerois, M., & Le Goix, R. (2011). Acquéreurs et vendeurs dans l'inflation immobilière : une analyse des trajectoires locales à Paris et Marseille (1996-2006). In Pumain, D. & Mattei, M.-F. (Eds.), *Données Urbaines* (Vol. 6, pp. 167-179). Paris : Anthropos / Economica. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00643569/PDF/ArticleDU6\\_boulaygueroislegoix.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00643569/PDF/ArticleDU6_boulaygueroislegoix.pdf)). [p. 397]
39. Le Goix, R., & Callen, D. (2010). Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets (Chapter 6). In Bagaen, S. & Uduku, O. (Eds.), *Gated Communities : Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. (pp. 93-114). London, UK : Earthscan. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422977/PDF/legoix\\_callen\\_072008\\_v3.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422977/PDF/legoix_callen_072008_v3.pdf)). [p. 283]
40. Webster, C., & Le Goix, R. (2009). Global emergence of gated communities and privately-governed neighbourhoods. In Chen, Y. (Ed.), *Community Governance : From Multicultural Perspectives : Theories and Practice*. Beijing : The Press of Peking University.
41. Le Goix, R. (2008). Gated Communities : Generic Patterns in Suburban Landscapes. In Body-Gendrot, S., Carre, J. & Garbaye, R. (Eds.), *A city of one's own : blurring the boundaries between private and public* (pp. 77-102). Hampshire (GB) ; Burlington (USA) : Ashgate.
42. Le Goix, R. (2008). Gated Communities : Sprawl and Social Segregation in Southern California. In Atkinson, R. & Blandy, S. (Eds.), *Gated Communities*. London : Routledge. [réédition de l'article publié dans *Housing Studies*, 2005, cf. p. 89]
43. Callen, D., & Le Goix, R. (2007). Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles. In Saint-Julien, T. & Le Goix, R. (Eds.), *La métropole parisienne. Centralités, Inégalités, Proximités* (pp. pp. 209-232). Paris : Belin (Mappemonde). ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110100/PDF/Chapitre9\\_callen\\_legoix.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110100/PDF/Chapitre9_callen_legoix.pdf)). [p. 205]
44. Le Goix, R. (2006). Gated Communities as Predators of Public Resources : the Outcomes of Fading Boundaries between Private Management and Public Authorities in Southern California. In Glasze, G., Webster, C. J. & Frantz, K. (Eds.), *Private Cities : Global and local perspectives* (pp. 76-91). London : Routledge. [p. 131]
45. Guerois, M., & Le Goix, R. (2000). La multipolarité dans les espaces métropolitains : Paris, Lyon, Marseille et Lille. In Mattei, M. F. & Pumain, D. (Eds.), *Données urbaines 3* (pp. 234-249). Paris : Anthropos.

### Conférences invité

46. Le Goix, R. (2013, Feb. 2013). Private Property, No Trespassing : A Comparative Perspective on Gated Communities in Paris and Los Angeles. Lecture, Columbia University, Maison Française - Alliance Program. [Online video, 56 :50 min] ([https://www.youtube.com/watch?v=fhSV0j53-\\_k](https://www.youtube.com/watch?v=fhSV0j53-_k))
47. Le Goix, R. (2012). Fragmentation et compacité des lotissements dans le post-suburbain en Californie du Sud. Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier : Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., Saint Brieuc, 2-3/10/2012.

48. Le Goix, R. (2009). Gouvernance urbaine privée. Nouvelles formes de production de la ville. Conférences de l'IHEB - Institut des Hautes Etudes de Belgique, Bruxelles
49. Le Goix, R., & Callen, D. (2008). « Entre soi » : le rôle des fermetures résidentielles dans la reproduction des inégalités sociales. Paper presented at the Le rôle du logement dans la reproduction des inégalités sociales (CLERSE- Lille 1), (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00217910/en/>)

### Colloques avec actes

50. Le Goix, R. (2011). A decade of property price and social change in Ile-de-France western suburbs (1996-2006). - working paper -. Paper presented at the Colloque « CIST - Fonder les sciences du territoire », 23-25 novembre 2011, Paris, FR
51. Vesselinov, E., & Le Goix, R. (2009). From Picket Fences to Iron Gates : Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. Paper presented at the 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance and Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities). , University of Chile, Santiago, Chile. March 30th - April 2nd 2009 [CD ROM, Article publié dans *Geojournal*, p. 205]
52. Le Goix, R. (2009). Suburbs, boomburbs and exurbs : a multilevel approach of contextual effects and the production of suburban morphologies. Methodological framework and exploratory results in Paris metropolitan region. 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance and Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities), 30-03-2009 – 2-04-2009. (<http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00461773/en/>).[p. ??].
53. Humain-Lamoure, A.-L., & Le Goix, R. (2008). Points chauds sur la ville. La géographie urbaine au défi de la métropolisation? Géopoint 2006, Juin 2008. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00258216/en/>). [p. 469]
54. Vesselinov, E., & Le Goix, R. (2007). Gated Communities and Homogeneity in Las Vegas and Phoenix. 4th International Conference on Private Urban Governance and Gated Communities. 5-8 june 2007, Paris, France, University Paris 1 Panthéon-Sorbonne. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00204699/PDF/011\\_vesselinov\\_legoix.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00204699/PDF/011_vesselinov_legoix.pdf)). [CD ROM]
55. Le Goix, R. (2007). Les mots de l'urbaphobie dans les metropoles des Etats-Unis :L'exemple des gated communities. Paper presented at the Colloque « La ville mal aimée » de Cerisy-la- Salle, 5-12 juin 2007, Cerisy-la- Salle (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00204703>)
56. Le Goix, R. (2005). The impact of gated communities on property values : evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980-2000). Private Urban Governance and Gated Communities network 4th International Symposium TCE : Territory, Control and Enclosure, 28 Feb- 3 March 2005, Pretoria, Rep. of South Africa. [CD ROM] [Actes publiés dans *Cybergeog*, 2007]
57. Le Goix, R. (2005). Les "gated communities" aux Etats-Unis et en France :une innovation dans le développement périurbain? Colloque international de géopolitique urbaine : Les territoires urbains face aux défis de la ségrégation - Etats-Unis? France, 08/12/2005, Cergy, FR ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110013/PDF/cergy\\_rlg\\_051113\\_FR.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110013/PDF/cergy_rlg_051113_FR.pdf)) [Actes publiés dans *Hérodote*, 2006]

58. Le Goix, R. (2003). Gated communities sprawl in Southern California and social segregation. International Conference on Gated communities : building social division or safer communities, Glasgow, September 18-19, 2003. (<http://www.neighbourhoodcentre.org.uk/gated.html>). [Actes publiés dans Housing Studies, 2005]

### Colloques sans actes

59. Le Goix, R. (2013). The Street Patterns of Generic Sub-Exurbanism in Los Angeles and Paris Metropolitan Areas. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2013, Los Angeles, CA
60. Le Goix, R., & Huet, A. (2013). The interactions between suburban street patterns, property values and socio-occupational trajectories in the western suburbs of Paris. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2013, Los Angeles, CA
61. Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas. Paper presented at the 24th ENHR Conference 2012, Lillehammer, Norvège.
62. Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2012, New York, NY
63. Le Goix, R., & Huet, A. (2011). The interactions between suburban street patterns, property values and socio-occupational trajectories in the western suburbs of Paris. Paper presented at the 23rd ENHR Conference 2011, Toulouse (Fr)
64. Le Goix, R. (2011). Suburbs beyond "loops and lollipops" ? A trend analysis of street patterns and density in suburban residential subdivisions in Southern California. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2011, Seattle, WA
65. Le Goix, R. (2010). 'Burbs and master planned communities : socio-economic contexts and morphologies of privatism on the urban edge. Case study from the Los Angeles region. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2010, Washington D.C.
66. Le Goix, R. (2010). Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains. Les premières Journées du Pôle Ville - Ville, Transport et Territoire, Quoi de neuf? - 20 au 22 janvier 2010, Université Paris Est ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00551923/PDF/legoix\\_polevilles.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00551923/PDF/legoix_polevilles.pdf))
67. Le Goix, R., & Huet, A. (2009). Planned residential developments, suburban morphologies and contextual effects on property values time patterns in the western suburbs of Paris. 16th European Colloquium on Theoretical and Quantitative Geography (ECQTG09), Maynooth : Irlande (2009), 4-9 sept. 2009 (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00423446/fr/>)
68. Le Goix, R. (2009). Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche). Paper presented at the Gouvernement et gouvernance des espaces urbains, Université de Rouen, 13-15 mai 2009 ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422979/PDF/legoix\\_article\\_atelierB\\_v01.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422979/PDF/legoix_article_atelierB_v01.pdf))



69. Guérois, M., & Le Goix, R. (2008). Exploring the housing market in Paris : place matters. Paper presented at the S4-European Modelling Tour /SIMBAAD , « Exploring Urban Dynamics », Politecnico di Milano, Italy
70. Le Goix, R. & Callen, D., (2006). Fermetures et « entre soi » dans les enclaves résidentielles. Séminaire "Maison individuelle et production de l'habitat périurbain". Séminaire UMR CNRS Architecture, urbanisme société, Ecole d'architecture de Belleville, Paris, 24/04/2006.
71. Le Goix, R. (2006). Gated communities as generic patterns in suburban landscapes. Paper presented at the Council for European Studies Conference, Chicago, March 29-April 2, 2006
72. Le Goix, R. (2003). Do gated communities increase segregation? Paper presented at the 13th European Colloquium of Theoretical and Quantitative Geography (ECTQG), Lucca (Italie)
73. Le Goix, R. (2002). Gated communities in Southern California : Assessing the Geographical Aspects of an Urban Secession. Paper presented at the International Conference on Private Urban Governance, Université de Mayence (All.)

### **Autres communications orales (séminaires de recherche, etc.)**

74. 2010, « Lotissements et valeurs immobilières » Séminaire de restitution du programme IP4, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (29 juin 2010)
75. Guérois, M., & Le Goix, R. (2008). L'espace compte : une approche géographique des prix immobiliers à Paris (1990-2003), Séminaire Base BIEN ? SIG ; LVMT, Marne-la-Vallée, 25/01/2008
76. 2007, Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons. « Workshop « Environments, cities and innovations », Organized by Sander Van der Leeuw, Center for Social Dynamic and Complexity, Phoenix, Arizona State University, Jan 22-24, 2007.
77. 2005, Séminaire de Master 2, organisé par Colette Vallat, Univ. Paris 10 Nanterre, Séminaire ?démocratie et gestion urbaine aux Etats-Unis?, *Don't bother as long as we're happy. Gated communities et démocratie locale*, 10/11/2005.
78. 2005, Territoires et enclosure dans les gated communities. Un jeu entre public et privé. Séminaire Villes Anglo-Américaines et mondialisation, organisé par Cynthia Ghorra-Gobin, ENS ULM, 06/10/2005.
79. 2005, « Territoires et enclosure dans les gated communities », Ecole Doctorale, EHESS Paris, Nouveaux territoires urbains au Mexique et dans le Sud-Ouest des Etats-Unis, organisé par Alain Musset et Cynthia Ghorra-Gobin, 14/04/2005
80. 2004, Gated communities as territories apart : the contractual enclosure », INED, Paris, Atelier quartier, 9/12/2004
81. 2003, Le Goix R. et Loudier C., Autour d'Oscar Newman et de l'Espace Défendable : diffusion et pratiques d'une théorie dans les espaces privés et dans les espaces publics aux États-Unis et en France. ), Séminaire Villes anglo-américaines et mondialisation, organisé par Cynthia Ghorra-Gobin, 31/04/2003
82. 2002« Les gated communities aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière », Conférence au Salon Géomatique du Festival International de Géographie de

Saint-Dié (FIG), Septembre 2002, [http://xxi.ac-reims.fr/fig-st-die/actes/actes\\_2002/legoix/article.htm](http://xxi.ac-reims.fr/fig-st-die/actes/actes_2002/legoix/article.htm).

83. 2002, Exclusivité, enceinte et autonomie dans les gated communities. Quelles menaces pour l'intérêt général, quels risques pour la gouvernance urbaine ? Séminaire Ville Anglo-Américaine et mondialisation, organisé par Cynthia Ghorra-Gobin, ENS d'Ulm, Paris, Septembre 2002.
84. 2001, « Gated Communities in Los Angeles. A social enclosure or only a real-estate product ? ». Poster Festival International de Géographie de Saint Dié, Septembre 2001.
85. 2001, « Les Gated Communities à Los Angeles : un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », communication faite le 17 janvier 2001, à l'Institut de Géographie ? Séminaire Morphologie Sociale / Morphologie Spatiale.
86. 2001, « Gated Communities in Southern California : Geographical Aspects of an Urban Secession. » ? Design History Workshop. Communication à University of Southern California, le 30 novembre 2000 ? Invitation Pr. T. Banerjee, USC

### Thèse

87. Le Goix, R. (2003). Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated communities within the city in the US : Urban neighborhoods, or territories apart ?]. Département de Géographie. Paris : Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne. 491 p. [en ligne : [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html)]

### Manuels, dictionnaires et publications pédagogiques

88. Eckert, D., & Le Goix, R. (2009). Réflexion sur la notion de site internet *Encyclopédie en ligne Hypergé* (3 p.). Paris. (<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article366>).
89. Le Goix, R. & Couronne, L.M. ., 2008. Les Etats-Unis, la superpuissance ? (nouvelle édition) in Ciattoni, A., . Rigou, G., (dir.), *Manuel de Géographie Tles L/ES/S*, Paris : Hatier, pp. 88-130.
90. Le Goix, R. (2005). « Gated Communities / Communautés fermées », Hypergeo (encyclopédie de géographie en ligne) - <http://www.hypergeo.eu>. Paris.
91. Le Goix, R. (2005). *Villes et mondialisation*. Paris : Ellipses Édition Marketing (coll. CQFD).
92. Le Goix, R. & Couronne, L.M. ., 2004. Chapitre "Les Etats-Unis, la superpuissance" in Ciattoni, A., . Rigou, G., (dir.), *Manuel de Géographie Tles L/ES/S*, Paris : Hatier.
93. Le Goix, R., 2008-2011, *Villes et urbanisation* (mise à jour annuelle). In Images Economiques du Monde, Paris : Armand Colin

### Valorisation, média, presse

94. Radio (2011). La condition périphérique - 3/4 : American Way of life : des suburbs aux centre-villes (Interview). Culturesmonde. DELORME F. France : France Culture. 10" [en ligne : <http://www.franceculture.fr/emission-culturesmonde-la-condition-peripherique-34-american-way-of-life-des-suburbs-aux-centre-vill>].



95. Presse (2010). BRONNER L. « Résidences fermées : la recherche de l'entre-soi ». Entretiens en vue de l'article du quotidien Le Monde, en date du vendredi 27 décembre 2010, p. 7.
96. Radio (2010) « Géographies de New-York » (entretien). Planète terre. KAHN S. France : France Culture. 50".
97. Le Goix, R. (2010, 11/09/2010). La Tour 1, première pierre de Ground Zero, Libération, p. XIX. [p. 475]
98. TV (2008) « Le lotissement », 13 mai 2008, Entretien avec Carole Gaessler, réaction à un reportage dans le cadre d'une émission d'actualité, France : France 5. 20" [en ligne : <http://www.france5.fr/et-vous/France-5-et-vous/Les-programmes/LE-MAG-N-24-2010/articles/p-9616-Le-Lotissement.htm>]
99. TV (2008) « Questions à la Une : Les lotissements fortifiés » RTBF, 18 march 2008
100. Radio (2006) « Les gated communities aux Etats-Unis » (entretien). Planète terre. KAHN S. France : France Culture. 50". 13/12/2006. [en ligne : <http://r1g.free.fr/test/PLANETE%20TERRE%2013.12.2006.mp3>].
101. Radio (2004) Interview par Joël Lebigot, 25 janv. 2004. Canada : Radio Canada, 10".
102. Radio (2004) « Métropolitains » Villes privées, 14 février 2004, par Thierry PAQUOT. France : France Culture,
103. Expertise en vue d'une enquête, Time Magazine (UK), 15/10/2003 (Aisha Labi, journaliste).
104. Expertise en vue d'une enquête, BBC2 (UK), 10/9/2003 (Mathilda Mitchell, journaliste).
105. LE GOIX R., 2003, The Suburban Paradise or the Parceling of Cities? An analysis of discourses, fears and facts about the sprawl of gated communities in Southern California, UCLA International Institute [<http://www.isop.ucla.edu/article.asp?parentid=4664>]
106. CARZON D., 2002, « La grille à Douai, un refus de la mixité sociale. Interview avec Renaud Le Goix », 20 minutes (press), 22/08/2002.

### Rapports, preprint, working papers, notes, comptes-rendus de lecture etc.

107. Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). A typology of gated communities in US Western Metropolitan Areas – working paper NIH Grant, titled 'Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities'. Working paper. UMR Géographie-cités 8504, Université Paris 1, Paris 7, CNRS. Paris, New York. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00851443>)
108. Le Goix, R., Charmes, E., Callen, D., Bordin, P., Loudier-Malgouyres, C., Fleury, A., . . . Et Al. (2011). Compte-rendu de fin de projet - Projet ANR-07-JCJC-0081 IP4 (Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains) - Programme Jeunes Chercheurs 2007 (Vol. [en ligne <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00563469/en/>]). Paris : UMR Géographie-cités 8504.
109. Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (2007). Questions pour une région métropolitaine - La métropole parisienne, centralités, inégalités, proximités - introduction (inédite). (En ligne : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00631035/en/>) [p. 459]

110. Le Goix, R. (2001) « Sustainable development and metropolitan government for US metropolitan areas », [Review] Ghorra-Gobin C. Les Etats-Unis entre local et mondial. Paris : Presses de Sciences Po, 2000. 288 pp. H-Urban Net [<http://www.h-net.org/reviews/showrev.cgi?path=254661011983004>]
111. Le Goix, R. (2001) [Review] PAQUOT T., LUSSAULT M., BODY-GENDROT S. (dir.), 2000, La ville et l'urbain, l'état des savoirs, Paris , La Découverte, 442 p. Cybergeog, [en ligne : <http://cybergeog.revues.org/923>]
112. Le Goix, R. (2000) [Review] LOW Nicholas ; GLEESON Brendan ; ELANDER Ingemar ; LIDSKOG Rolf (eds), 2000, Consuming Cities. The Urban Environment in the Global Economy after the Rio Declaration, New-York : Routledge, 315 Cybergeog, [en ligne : <http://cybergeog.revues.org/968>]



# Sélection commentée de publications

---

## Introduction : les attaches

Cette annexe présente une sélection de mes publications depuis 2004, dont 27 articles et 4 ouvrages joints au dossier. La sélection — qui demeure peu sélective, si l’on en juge par l’ampleur du dossier — élude d’emblée plusieurs articles directement relatifs à la thèse, privilégie les contributions scientifiques dites “référéncées” et suit les principes d’organisation qui permettent de rendre compte à la fois des thématiques du volume 1 (gouvernance urbaine privée, p. 83 ; contextes, p. 250 ; trajectoires, p. 343), par souci de clarté du propos, tout en évoquant les bifurcations et les thématiques annexes, valorisées notamment sous la forme de publications de nature pédagogiques (la métropolisation, p. 454). Ces catégories ne sont pas étanches bien entendu, et le volume 1 donne à voir certaines interactions entre ces niveaux, et la mise en place plus théorique de la démarche d’analyse des espaces résidentiels de front suburbain. Si je doute que le lecteur puisse parcourir l’intégralité du volume, chaque thématique est introduite par un chapeau qui positionne chacune des publications, tant dans le parcours scientifique que dans les conditions de sa production, selon les co-auteurs, contrats de recherche, séminaires et projets collectifs, ou problématiques, en s’attachant à signaler la place de chacune dans le corpus. Les publications sont présentées dans chaque section en respectant la chronologie : celle-ci a un sens évident, elle permet de mieux saisir les conditions progressive de construction de la démarche et des savoirs, et le déploiement progressif des stratégies de valorisation.

Outre cette articulation aux coutures grossières, quelques fils rouges plus discrets traversent cette sélection, comme un jeu de piste dans lequel différents groupes de travail, réseaux et attaches apparaissent. Beaucoup de publications sont écrites à quatre mains, au moins... Dans le premier cercle, certaines sont le fruit d’un véritable compagnonnage, comme avec Marianne Guérois avec qui j’ai collaboré de nombreuses fois depuis notre DEA Analyse Théorique et Epistémologie de la Géographie passé ensemble en 1999. Nous nous lançons de temps à autre dans une recherche de “bac à sable”, c’est-à-dire des travaux sans contrainte temporelle, sans pression des livrables et sans nécessairement de contrat mirifique à la clé, mais avec l’envie d’en découdre avec une question méthodologique, comme nous l’avons fait par exemple sur les trajectoires des prix immobiliers. Dans tout compagnonnage,

il y a également le patron, Thérèse Saint-Julien, qui a orienté et sollicité certaines publications et qui m'a offert d'en co-signer d'autres (La métropole parisienne, notamment), afin d'élargir mon regard m'évitant un tropisme californien trop caricatural. Et le premier cercle de la rue du Four compte, dans l'accompagnement doctoral de Delphine Callen, dans l'exploration de voies ouvertes par un étudiant de master (Alexandre Huet), ou pour s'engager dans une aventure éditoriale comme la Documentation photographique avec Anne Bretagnolle et Céline Vacchiani-Marcuzzo. Ce cercle s'élargit progressivement, au gré des collaborations promises de longue date (avec Ludovic Halbert, LATTS) et qui se concrétisent au détour d'un séminaire, ou de rencontres de terrain qui permettent d'engager ensemble une démarche d'enquête (Céline Loudier-Malgouyres, IAU).

D'autres travaux appartiennent à un second cercle, celui des trajectoires d'apprentissage, et notamment celui, délicat, d'écrire en anglais pour les revues internationales. Soyons honnête, il en a fallu du travail pour passer des articles dans certaines revues, et je n'avais aucune prédisposition ni entourage familial qui favorise le bilinguisme... J'ai donc d'abord beaucoup publié avec Chris Webster, professeur à Cardiff, relecteur et correcteur attentif et patient, m'ouvrant les horizons de la théorie de club et de la géographie économique, et d'un regard sur les dynamiques très britanniques de la gouvernance urbaine privée : contextualiser et comparer ; quelques exemples de ces travaux sont présentés ici. La collaboration avec Elena Vesselinov, sociologue de CUNY (Queens College et The Graduate Center) est d'une toute autre nature : le contrat de recherche qui nous liait nous engageait dans un dialogue disciplinaire pas nécessairement évident entre géographie et sociologie, sans qu'aucun de nous ne soit *native speaker* ; c'est un apprentissage douloureux que nous avons mené ensemble, celui de mettre en cohérence les approches et les méthodes très locales de la distance socio-spatiale, et des approches sociologiques menées bien souvent à d'autres échelles. Il a fallu aussi nous entendre sur le sens des mots : ceux qui évoquent les territoires, les processus, les échelles géographiques et l'interaction spatiale. S'entendre ne se fait pas par Skype ou par email... et j'ai le souvenir d'un aller-retour expédié de trois jours à New York, car il fallait finaliser ensemble un article pour *International Journal of Urban and Regional Research*. Et il y a enfin ceux qui ne sont pas co-auteurs, mais qui ont leur part dans l'itinéraire éditorial international, soit comme directeurs d'ouvrages attentifs (Georg Glasze, Samer Bagaeen), ou Setha Low, CUNY, relectrice critique et bienveillante, qui suit et accompagne chaque pas dans la profession depuis 2002.

Un autre fil rouge, qui rejoint d'ailleurs la question linguistique (français, anglais)<sup>1</sup>, revient à poser la question de la légitimité de la bifurcation, revendiquée comme un attendu de l'HDR, mise en perspective dans un parcours international de recherche. J'ai le sentiment de rendre compte ici, en fait de deux parcours parallèles, inscrits dans deux dimensions distinctes de l'espace-temps de la recherche et de sa

---

1. J'affiche bien, dans la liste exhaustive, une publication en chinois, et une en portugais, mais il s'agit de traductions de travaux disponibles par ailleurs.

valorisation. Il y a celle, internationale, où je suis reconnu comme un expert de la question des *gated communities* : il a fallu construire lentement, sur plus de dix ans, une expertise reconnue aux Etats-Unis, et pas seulement ici. La sanction de cette expertise se traduit par les articles que j'évalue très régulièrement sur ce thème pour de nombreuses revues, le contrat du National Institute of Health que j'ai contribué à décrocher, les publications en anglais dans des revues internationales dont beaucoup comme premier auteur, et les articles de référence pour lesquels j'ai été sollicité (*Geography Compass* ou *The International Encyclopedia of Social and Behavioral Sciences* et *Hypergeo*). A Columbia University, c'est sur le thème de la gouvernance urbaine privée que je devais intervenir dans les enseignements que j'y ai assurés; et c'est sur ce thème que je suis sollicité par la presse et les médias. Je n'ai donc pas abandonné la thèse en chemin pour m'engager dans une bifurcation radicale que j'aurais probablement souhaité, atteint par la lassitude consistant à toujours creuser le même sillon : les opportunités de valorisation et d'approfondissement étaient là, et se traduisent par le nombre de publications sur la thématique. Ces travaux sont ceux d'une temporalité courte et d'un rythme intense, marqué par les grandes occasions (les meetings de l'*American Association of Geographers*, de l'ENHR (European Network of Housing Research), ou les conférences biennales du réseau *Private Urban Governance*), essais calibrés et transformés pour la plupart en publications.

J'en viens donc au second parcours, plus national, où les publications et éléments de valorisation sont d'abord en langue française. C'est dans cette dimension que j'ai pu envisager l'exploration des morphologies des lotissements et de leurs contextes. La mise en place des méthodes très exploratoires d'analyse des trajectoires spatio-temporelles, encore peu stabilisée méthodologiquement, appartient également à cette catégorie de travaux. J'ai employé l'expression de recherche de "bac à sable", et c'est dans ce cocon linguistique, dans une relative liberté académique, dans des cercles étroits de relations amicales au sein notamment de l'UMR Géographie-cités, qu'elle se développe. Ce cadre permet l'exploration de thématiques nouvelles (les trajectoires, les prix) dans le développement d'un temps plus long de la recherche, dans des modes de valorisation plus originaux (Documentation photographique, Atlas Autrement) mais qui permettent de maintenir le lien fondamental entre recherche et enseignement, y compris dans la publication de manuels et d'ouvrages généralistes ou pédagogiques. C'est également dans ces travaux que se construit l'interaction avec les politiques publiques, qui transparaît dans quelques publications préparées en collaboration avec l'IAU d'Ile-de-France par exemple.

L'expression de ces deux catégories de travaux traduit d'une part l'injonction d'une valorisation académique internationale dans des revues à *impact factor* et des ouvrages collectifs chez de grands éditeurs anglo-saxons, règle qui s'impose progressivement, non sans résistances légitimes, à ma génération d'enseignant-chercheurs. Ils s'agit de contributions normées où il a été plus adapté (facile?) de creuser le sillon de l'après-thèse. D'autre part, la marge de manœuvre nécessaire pour avancer

se construit à l’abri de modes de diffusion et de valorisation plus libres, où il est plus aisé après une présentation malheureuse à un colloque ou un séminaire de reculer, réfléchir, et voir autrement un projet qui peut-être n’aboutira pas. L’inabouti fait partie du métier, et il s’agit d’une dernière grille de lecture, transparente : tout ce qui n’est pas publié, n’est pas en état de l’être, et ne le sera peut-être jamais... Et cela ne figure pas dans le dossier, bien évidemment.

### **Mode d’emploi**

Les publications sont présentées divisées en quatre grandes sections : gouvernance urbaine privée, p. 83 ; contextes, p. 250 ; trajectoires, p. 343 ; la métropolisation, p. 454.

Après un chapeau général présentant et hiérarchisant chaque section, les références bibliographiques suivent, accompagnées de la pagination et de liens hypertextes permettant une navigation aisée à partir de la version PDF du volume. Les ouvrages joints au dossier sont signalés par une étoile (★).

## D.1 Gouvernance urbaine privée, acteurs et production des espaces périphériques métropolitains

Si les acteurs de la métropole sont présents dans les différents axes de recherche, ils constituent un objet d'étude à part entière, à travers les recompositions en cours de l'espace métropolitain. Il s'agit de comprendre dans quelle mesure les acteurs contribuent, dans leurs interactions, à mettre en oeuvre de nouveaux modèles de production de l'espace urbain, tout évaluant le rôle des configurations spatiales et des effets de contexte — institutionnels, sociaux, économiques — dans les stratégies et les pratiques des acteurs. Les travaux portent sur les gated communities et plus généralement sur la production des espaces résidentiels de front d'urbanisation, en étudiant le rôle des politiques publiques et des nouvelles formes de « gouvernance » dans la productions des formes urbaines et des espaces publics et privés, notamment résidentiels.

### Valorisation de la thèse : les gated communities

Dès 2004, dans l'après-thèse, mon activité de publication a été centrée dans un premier temps sur une stratégie de valorisation de la thèse avec plusieurs publications et de nombreuses contributions orales portant directement sur les gated communities dans la région de Los Angeles. La thèse nécessitait une valorisation rapide, à la fois en langue anglaise et en langue française : alors que les colloques sur la thématique se succédaient rapidement et qu'il convenait d'y être présent, sur les conseils de Thérèse Saint-Julien, j'ai rapidement fait mon deuil de la transformation en un ouvrage dont la diffusion aurait probablement été limitée dans un contexte francophone, pour adopter une stratégie de production d'articles dans les revues et laisser par ailleurs vivre le manuscrit sur le site internet TEL d'archivage et de consultation des thèses en ligne<sup>2</sup>.

Ces publications ont abordé la genèse et la portée de ces lotissements fermés et sécurisés et les interactions complexes entre acteurs locaux et acteurs de la promotion immobilière, et la portée du projet d'entre soi et de sélection sociale sur la ségrégation réifiés par la nature contractuelle de la copropriété et par la fermeture de celle-ci. Les publications choisies, dans *Housing Studies* (volume qui rassemblait des contributions issues du colloque du réseau *Private Urban Governance and Gated Communities* de Glasgow en 2003) et *l'Information Géographique* ont permis de valoriser les aspects relatifs au méthodes de mesure des discontinuités [A1][A2]. De plus, les enjeux séparatistes liés aux questions fiscales et aux logiques d'incorporations (créations de municipalités autonomes) liant la sphère et la gestion publique et celle de la gestion privée ont été développés, montrant notamment les logiques prédatrices de ces espaces résidentiels privés sur les ressources de la fiscalité locale, dans un ouvrage collectif rassemblant les contributions des membres du réseau *Private Urban Governance and Gated Communities* dirigé par Georg Glasze, Chris Webster

2. Le PDF de la thèse a été téléchargé intégralement 2626 fois (depuis son dépôt en janvier 2004 à juillet 2013), ce qui montre l'efficacité de ce type de support ouvert dans la diffusion scientifique par rapport aux supports imprimés



et Klaus Frantz, chez Routledge [A3] qui avaient pris part au colloque de Mayence (2002).

- A1 Le Goix, R. (2005). Gated Communities : Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2), 323 - 343. doi : 10.1080/0267303042000331808. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00004576/PDF/legoix20041012.pdf>). [p. 89]
- A2 Le Goix, R. (2005). La dimension territoriale de la séparation sociale dans les gated communities en Californie du Sud. *L'Information Géographique*, 69(Décembre 2005), pp. 32-49. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110078/PDF/legoix\\_infogeo\\_20050520.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110078/PDF/legoix_infogeo_20050520.pdf)). [p. 111]
- A3 Le Goix, R. (2006). Gated Communities as Predators of Public Resources : the Outcomes of Fading Boundaries between Private Management and Public Authorities in Southern California. In Glasze, G., Webster, C. J. & Frantz, K. (Eds.), *Private Cities : Global and local perspectives* (pp. 76-91). London : Routledge. [p. 131]

## La gouvernance urbaine privée

Dans les faits, ces premiers travaux introduisent des prolongements qui ont permis d'affiner la démarche et d'élargir le champ des terrains. Avec Céline Loudier-Malgouyres, urbaniste rencontrée à Los Angeles en 2003 et chargée d'études à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, ce sont ainsi les différents modes de gouvernance urbaine privée (BID, *Business Improvement Districts*, dispositifs d'*Incentive Zoning*...) que nous avons abordés, et notamment les espaces centraux et les politiques de rénovations urbaines, à l'aune des doctrines (espace défendable) qui les sous-tendent, dans la revue *Urbanisme* d'une part [B4] et dans un numéro des *Annales de la Recherche Urbaine* consacré à l'Intercommunalité et l'intérêt général, qui a permis de valoriser les travaux réalisés dans le cadre du séminaire VAAM - Villes Anglo-Américaines et Mondialisation organisé par Cynthia Ghorra-Gobin [B5].

Il faut signaler la collaboration prolongée avec Chris Webster, professeur de géographie économique à l'Université de Cardiff (CPLAN), qui nous a conduit à proposer conjointement des réflexions sur le modèle de la gouvernance urbaine privée et l'économie de club, dans les contextes des Etats-Unis et du Royaume-Uni. Ces travaux sont publiés dans le journal *Economic Affairs* [B6]<sup>3</sup>. Nous avons également abordé les éléments critiques en terme de pérennité (ou durabilité) de ce mode de mise en œuvre des territoires locaux alors que j'avais identifié des problématiques liées à l'obsolescence des infrastructures et la défaillance de ces lotissements dans plusieurs contributions, dont celle présentée ici dans un magazine britannique consacré au développement durable [B7]. Nous avons également été tous deux sollicités par les éditeurs de la jeune revue *Geography*

3. Cet article a fait l'objet d'une traduction en chinois, dont je n'ai pu disposer au moment de la mise en forme de ce volume : Webster, C. & Le Goix, R. (2009) Global emergence of gated communities and privately-governed neighbourhoods. In CHEN, Y. (Ed.) *Community Governance : From Multicultural Perspectives : Theories and Practice*. The Press of Peking University, Beijing.

*Compass* pour produire une synthèse bibliographique critique sur la diffusion des gated communities et de la gouvernance urbaine privée [B8]. Sur la base de cette première synthèse de référence, j'ai été sollicité en 2012 par Fulong Wu, professeur à la Bartlett School of Planning, University College London et éditeur de la section "Urban Studies and Planning" de la 2de édition de la *International Encyclopedia of Social and Behavioral Sciences*, pour rédiger la notice "gated communities" de cette encyclopédie, l'essentiel du travail ayant porté sur l'actualisation des références (sous presse).<sup>4</sup>.

Ces analyses de la gouvernance urbaine privée ont pu être prolongées dans d'autres contextes géographiques et d'autres collaborations, avec une étude comparée des effets de contextes dans une dimension géo-historique de l'enclosure entre l'Ile-de-France et les Etats-Unis. En effet, autour de la métropole parisienne, ces processus s'étaient inscrits sur un temps plus long et qui avaient fait l'objet d'une enquête par questionnaires de Delphine Callen lors de la préparation de sa maîtrise : l'articulation des échelons municipaux et du lotissement permettait de mieux saisir les proximités en jeu [B9]. Il ne s'agissait pas d'introduire une illusoire comparaison « au carré », mais de livrer une mise en perspective et d'un décalage du regard, afin d'éviter deux travers liés à la perception de son terrain : la tentation de la généralisation (tout est équivalent), et la tentation de l'idiographie, insistant sur les spécificités d'un modèle sans point de référence. Cet article se trouve dans l'ouvrage collectif sur la *métropole parisienne*.

- B4 Le Goix, R., & Loudier-Malgouyres, C. (2004). L'espace défendable aux Etats-Unis et en France. *Urbanisme*(337), 51-56. [p. 149]
- B5 Le Goix, R., & Loudier-Malgouyres, C. (2005). La production privée des espaces publics. *Annales de la Recherche Urbaine*(99), 28-38. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00260167/>). [p. 157]
- B6 Webster, C. J., & Le Goix, R. (2005). Planning by commonhold. *Economic Affairs*, 25(4), 19-23. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00009764/PDF/EAa2005.pdf>). [p. 169]
- B7 Webster, C. J., & Le Goix, R. (2005). Gateway to new suburban living. *Sustain' Magazine*, 06, 32-33. [p. 175]
- B8 Le Goix, R., & Webster, C. J. (2008). Gated Communities. *Geography Compass*, 2(4), 1189-1214. doi : 10.1111/j.1749-8198.2008.00118.x. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00291711/PDF/LEGOIX-webster-geocompass-03-07-2008.pdf>). [p. 179]
- B9 Callen, D., & Le Goix, R. (2007). Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles. In Saint-Julien, T. & Le Goix, R. (Eds.), *La métropole parisienne. Centralités, Inégalités, Proximités* (pp. pp. 209-232). Paris : Berlin (Mappemonde). ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110100/PDF/Chapitre9\\_callen\\_legoix.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00110100/PDF/Chapitre9_callen_legoix.pdf)). \*

---

4. Afin de signaler les interactions entre la recherche et l'enseignement, nous avons en marge de ce travail commun mis sur pieds une convention Erasmus permettant l'accueil d'étudiants pendant 3 ans, et qui m'a permis de participer à certaines activités pédagogiques à Cardiff.

## ... et Seattle, Phoenix, Las Vegas, San Francisco... d'autres horizons

Cet axe de recherche a enfin connu des prolongements inédits dans le cadre d'une collaboration importante avec une collègue sociologue de l'Université de Queens College (E. Vesselinov) qui a débouché sur un contrat de recherche obtenu auprès du *National Institute of Health* (Etats-Unis) (contrat 2008-2012). Il s'agissait d'élargir le champ en travaillant sur plusieurs métropoles de l'Ouest des Etats-Unis (Seattle, San Francisco et la région de Sacramento, Los Angeles, Phoenix, Las Vegas), dans une démarche comparative et en partant de nouvelles données plus exhaustives que dans la thèse, et construites à partir d'exploitations de bases de données de cartographie routière (achetées à Thomas Bros) croisées avec l'étude des annonces immobilières permettant de repérer avec un croisement de sources les fermetures résidentielles. Il s'agissait également de mettre à profit une rencontre entre un géographe et une sociologue, pour croiser des approches théoriques (théories de l'assimilation, et la stratification), et des approches méthodologiques de mesure de la ségrégation socio-spatiale résidentielle (indices de discontinuités ou indices de distance sociale, mesures de l'autocorrélation spatiale locale). Ce contrat de recherche a donc constitué une inflexion majeure, ouvrant le champ théorique dans le dialogue bi-disciplinaire.

Ces travaux pour l'essentiel très récents, et toujours en cours (un article présenté aux AAGs, soumis à *Urban Studies* et désormais accepté sous réserve d'une dernière navette de modification mineure, après une première navette qui nécessitait des modifications importantes), portent d'une part sur la question des discontinuités et de la portée du projet de séparation sociale [C11], mais aussi sur les processus de diffusion de l'enclosure résidentielle (analyses de l'autocorrélation spatiale, LISA)[C10]<sup>5</sup>. L'article soumis à *Urban Studies* est fourni ici dans sa dernière version, après les révisions de mars 2013.<sup>6</sup>

- C10 Vesselinov, E., & Le Goix, R. (2009). From Picket Fences to Iron Gates : Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. *GeoJournal*, 77(2), 203-222. doi : 10.1007/s10708-009-9325-2. ([10.1007/s10708-009-9325-2](https://doi.org/10.1007/s10708-009-9325-2)). [p. 205]

5. Plusieurs contributions intermédiaires, qui ne sont pas fournies ici, sont signalées dans la liste exhaustive des publications, et avaient pour objet de montrer les états d'avancement successifs ; toutes ont été présentées ou diffusées dans les actes de différents colloques (Colloques biennaux du groupe Private Urban Governance International, Paris 2007 et Santiago du Chili en 2009 ; AAGs à New York en 2012 ; ENHR à Lillehammer en 2012)

6. Ce corpus est complété par une contribution inédite préparée en décembre 2012 en vue du rapport final de fin de projet, sous la forme d'un *working paper*. Ce papier propose enfin une analyse détaillée des types de block groups affectés par les enclosures dans vingt aires métropolitaines du Sud-Ouest des Etats-Unis. On y testait notamment les effets liés à la diffusion de ce phénomène dans des aires métropolitaines de taille moyenne (Las Vegas ou Sacramento), ou de plus petite taille (San Jose, Santa Cruz, Tulare, etc.). La démarche, peu originale par rapport aux travaux de thèse ne nécessitait pas de l'inclure formellement dans le volume de sélection, mais je signale cette contribution déposée sur Hal-SHS : Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). A typology of gated communities in US Western Metropolitan Areas – working paper NIH Grant, titled 'Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities'. Working paper. UMR Géographie-cités 8504, Université Paris 1, Paris 7, CNRS. Paris, New York. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00851443>)

- C11 Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2012, New York, NY. *First submission to **Urban Studies** 07/2012. Revision asked 10/2013. Revised and resubmitted 03/2013; minor modification Aug. 2013 [p. 225]*



*Housing Studies*,  
Vol. 20, No. 2, 323–343, March 2005



## Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California

RENAUD LE GOIX

Department of Geography, University Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, France

(Received October 2003; revised April 2004)

**ABSTRACT** *Gated communities, which are walled and gated residential neighbourhoods, represent a form of urbanism where public spaces are privatised. In the US, they represent a substantial part of the new housing market, especially in the recently urbanised areas. They have thus become a symbol of metropolitan fragmentation. This paper focuses on how local governments consider them as a valuable source of revenue because suburbanisation costs are paid by the private developers and the final homebuyer, and how this form of public-private partnership in the provision of urban infrastructure ultimately increases local segregation. An empirical study in the Los Angeles region aims to evaluate this impact on socio-economic and ethnic patterns using factorial analysis (dissimilarity indices). As a result, the sprawl of gated communities increases segregation. Very significant socio-economic dissimilarities are found to be associated with the enclosure, thus defining very homogeneous territories, especially on income and age criteria. However, gated communities are located in ethnic buffer zones and stress an exclusion that is structured at a municipal scale.*

**KEY WORDS:** Gated communities, urban sprawl, segregation

### Introduction

Gated communities, which are walled and gated residential neighbourhoods, have become a common feature in US metropolitan areas. Based on an empirical study in the Los Angeles region, this paper focuses on how gated communities, as a private means of provision of public infrastructure, produce increased segregation at the local scale. It aims to trace the ways local governments usually favour the development of this form of land use to pay for the cost of urban sprawl, while indeed producing social diseconomies for the whole metropolitan area.

The social sciences literature about gated communities has been highly publicised, and three types of arguments are now part of a general theoretical discourse, which especially focuses on the relationship between gated communities and social segregation. First, gated enclaves are described both as a physical and obvious expression of the post-industrial

---

*Correspondence Address:* Renaud Le Goix, UMR Géographie-cités 8504, 13 rue du Four 75006 Paris, France.  
Email: [rlg@parisgeo.cnrs.fr](mailto:rlg@parisgeo.cnrs.fr)

ISSN 0267-3037 Print/1466-1810 Online/05/020323–21 © 2005 Taylor & Francis Group Ltd  
DOI: 10.1080/0267303042000331808

societal changes (fragmentation, individualism, rise of communities), as part of a commoditisation trend of urban public space (Dear & Flusty, 1998; Sorkin, 1992), and as a penetration of ideologies of fear and security supported by economic and political actors (Davis, 1990, 1998; Flusty, 1994; Marcuse, 1997). A second set of arguments presents gated communities as symptoms of urban pathologies, among them social exclusion is considered to be pre-eminent. Voluntary gating and the decline of public spaces in cities are seen as being detrimental to the poorest social classes (Blakely & Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Glasze *et al.*, 2002). Finally, the rise of private enclaves is argued to be a 'secession' by an elite opposed to the welfare redistribution system (Donzelot, 1999; Donzelot & Mongin, 1999; Jaillet, 1999; Reich, 1991), given the assumption that public provision of services is inefficient (Foldvary, 1994). The debate about gated enclaves and segregation has been lively despite a lack of empirical arguments to sustain it, as it is difficult to gather a representative sample of gated communities at a local scale.

This research derives from the above outline of arguments. It seeks to provide some evidence of the impact of these communities on segregation patterns within the metropolitan region of Los Angeles. To introduce how gated communities produce social exclusion, it is of interest to recall how developers usually design them as homogeneous social environments. The appeal of gated communities is inspired by the historical private estates found near industrial-era cities, such as Llewellyn Park near New York, associated with an anti-urban ideal (Castells, 1983; Jackson, 1985). Today, gated enclaves are mostly commoditised suburban neighbourhoods for the upper and middle class, emphasising a 'community lifestyle' (Blakely & Snyder, 1997). Their promotion typically focuses on sport and leisure amenities and family life. Furthermore, they are Common Interest Developments (CIDs), aiming to protect property values through design policies and Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs). Together with landscaping and architectural requirements, subjective criteria of social preference are common in many CIDs (Fox-Gotham, 2000; Kennedy, 1995; McKenzie, 1994; Webster, 2002), thus helping to maintain a homogeneous social pattern. Furthermore, CIDs are public actors because of the nature of their provision of a public service to the residents and their right to collect a regular assessment. At the same time they act as private governments, based on a private contract (CC&Rs) enforced to protect property values (Kennedy, 1995; McKenzie, 1994).

But gated communities are far more than a regular CID. Excluding themselves from the public realm, gated communities are then referred to as a 'club' (Webster, 2002). For the residents, all being members of the 'club', gating a neighbourhood can be conceived in a first instance as a pre-emptive attempt to protect the neighbourhood. Residents are supplied with their own security, roads, amenities, etc., in a private governance effort to avoid the spillovers of urban residential and industrial developments: crime, increasing through traffic, free-riding of the amenities, urban decay and decreasing property values due to unwanted land-use.

This paper proposes to analyse this pre-emptive protection of the neighbourhood as being detrimental to the neighbours of a gated community and the adjacent urban communities. This proposition requires considering the broader theoretical context of the production of urban space in a capitalist city, and the genesis of the urbanisation process within the capitalist mode of production. This can be described as a land-use system consisting in interpenetrating private and public spaces governed by complex patterns of property rights. These spaces are the outcomes of location strategies of actors considering "dense polarised differential locational advantages through which the broad social and

property relations of capitalism are intermediated" (Scott, 1980). The capitalist production of urban space by private firms and homeowners, making individually optimal decisions, has a social cost and generates spillover effects, such as pollution, sprawl, congestion, competition for land uses, land speculation, free-riding. Interpreted as a market failure (Bator, 1958), such externalities represent a cost for the society as a whole. Following this theoretical thread, gating a neighbourhood can be conceived in a first instance as a private pre-emptive solution of market failures. It supplies the residents with their own private governance effort to avoid the spillovers of urban residential and industrial developments. On the other hand, gated communities also produce spillover effects on their neighbours, which this paper aims to address with a special interest in the impact on social patterns.

In this context, it is assumed that the specificity of gated communities does not derive from property-owners' association status, a now dominant form of housing in the US (McKenzie, 1994). Indeed, it relies on the physical border, which interacts with the territorial nature of the urban space. On the one hand, access control and security features represent a substantial cost for the homeowner, not only for the cost of building the infrastructures, but also for their maintenance. On the other hand, the private access acts as a guarantee of the exclusive use of a site, which favours site rent and property value and creates a desirable place to live in (Le Goix, 2002). As a consequence, the question does not address the CID that lies behind the gate, but the effects of gating. Gating can then be analysed as a border between several territorial systems: the systems of the city and adjacent neighbourhoods versus the system of the gated enclave. This paper analyses the sprawl of gated communities in southern California, and evaluates its social impact. It is based on a methodology to assess the impact of gating over the social and ethnic patterns of residents, both inside the gated enclave and beyond the walls.

In the first part of this paper, a comprehensive study of the diffusion of gated communities in southern California leads to insights about the connections between gating and urban sprawl, since public governments tend to transfer the costs of urbanisation to private developers. Socio-economic and ethnic spillover effects are analysed in the second part. The demonstration of increased segregation associated with gating relies on a dissimilarity index and discontinuities' mapping, which relevant methodology will be hereafter explained.

### **Gated Communities and Urban Sprawl**

The diversity of gated communities has to be taken into account in order to assess the extent of the market accurately. Blakely & Snyder (1997) have identified three major types of gated communities: elite or golden-ghetto communities based on prestige, lifestyle communities where gates assure the exclusive access to leisure facilities, and 'security zone communities' where safety is the main concern of residents and now include several low-end neighbourhoods retrofitted with gates to promote their safety and control gang activities.

#### *The Location of Gated Communities*

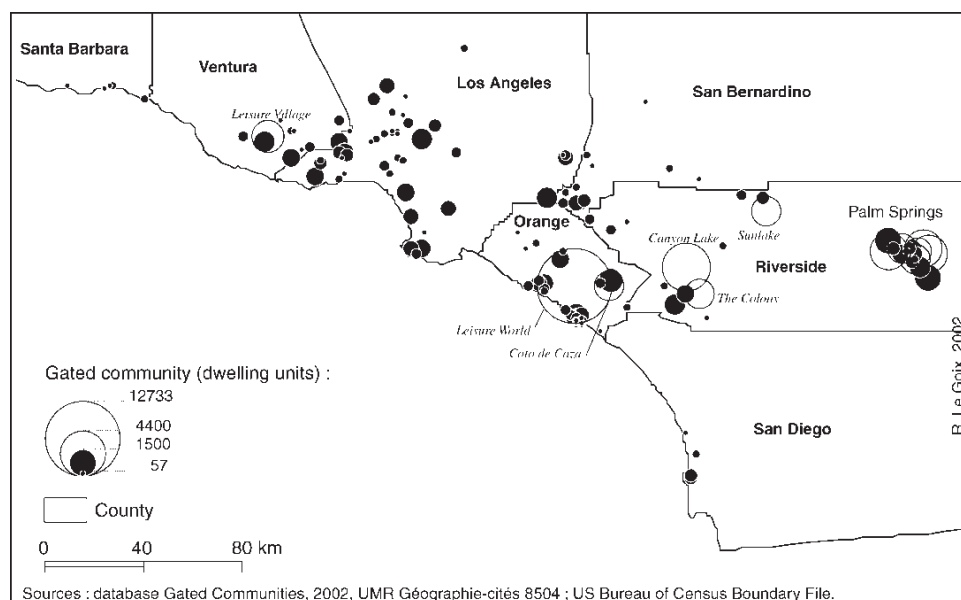
Because of the lack of a comprehensive survey of gated communities on a local scale, this research is based on a database derived from the same sources as a prospective homebuyer would use. Once integrated within a Geographical Information System (GIS) with 2000



Census data, the diversity of the market can be assessed, as well as the location of gated communities, their social patterns and their impact. Accompanied by field surveys, interviews with gated communities and local officials, the most important sources for locating gated neighbourhoods were *Thomas Guides*® maps plotting gates and private roads, real-estate advertisements in the press and in real-estate guides, and County Assessor's maps. Thus 219 gated communities built before 2000 have been identified in seven counties (Los Angeles, Riverside, Orange, Ventura, San Bernardino, Santa Barbara and San Diego).

Using the latest results from the 2001 *American Housing Survey*, Sanchez *et al.* (2003) accurately estimate that 11.7 per cent of the households are in walled, fenced and access-controlled communities in the Los Angeles Metropolitan Area, based on a national sampling of households. It is relevant to mention here that the research presented herein relies on a more restrictive sampling of gated communities, designed to exclude the condominiums and secured apartment complexes, as they do not include privatised public spaces, according to Blakely & Snyder's definition of gated communities (1997). Usually in vertical co-ops and condominiums the common areas are limited to a parking lot, a shared garden or a swimming pool, which do not meet the definition of public spaces (streets, places, sidewalks, parks, beaches).

For the sample of gated communities for which the size is accurately known (Figure 1), the number of dwelling units located behind gates in 2000 can be estimated to be 80 000 (an estimate of 230 000 inhabitants), or 1.5 per cent of the housing stock, and increasing at a fast pace. In 2001, according to the *New Home Buyers Guides*, this market represented a 12 per cent average of the new homes' market in southern California, but 21 per cent in Orange County, 31 per cent in San Fernando Valley and 50 per cent in the desert resort areas of Palm Springs.



**Figure 1.** The size and location of gated communities in southern California. *Source:* Database Gated Communities, 2002, UMR Géographie-cités 8504; US Bureau of Census Boundary File.

Three factors explain the location of gated communities. First, their locations tend to maximise location rents. Ocean fronts in Santa Barbara, Malibu, Newport Beach or Dana Point in Orange County, secluded hill areas in Palos Verdes peninsula or in Malibu Mountains, and finally desert and resort sites (Palm Springs) are the favourite locations.

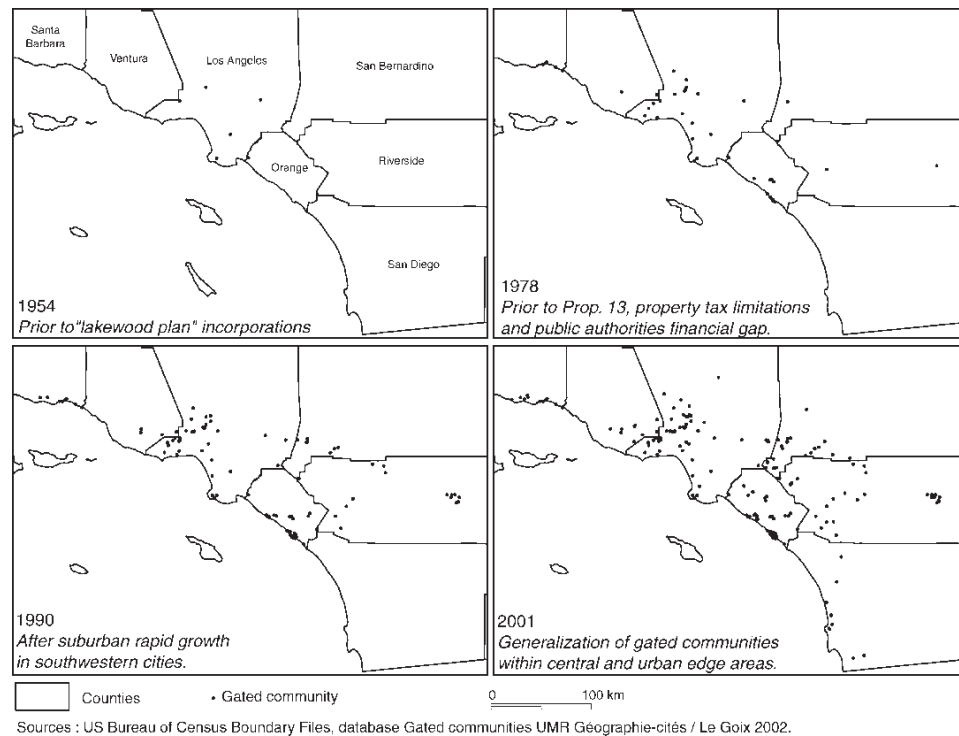
Second, as most of the leisure-oriented residential developments use a large amount of space, the availability of land is an important factor. Leisure facilities and amenities indeed consume a lot of space, and both developers and residents favour large individual lots clustered in a surrounding setting of large open space. Every large gated community such as Leisure World (19 000 inhabitants and 6 clubhouses) and Canyon Lake (9000 inhabitants), as well as seven gated neighbourhoods of more than 1500 housing units in Palm Springs, are lifestyle communities or retirement communities located in remote settings favouring scenic views and the intimacy of residents. The secluded and oasis locations serve the same goal as the gate towards isolation from the urban social context.

Smaller gated communities are clustered near the central places of the urban region, in the north of Los Angeles County (west Los Angeles, Burbank and San Fernando Valley), in Irvine and Anaheim in Orange County or in the western side of San Bernardino County (Chino and Ontario). Some of them are former open neighbourhoods, which have opted for the gating, like Fremont Place or Brentwood Circle on Sunset Boulevard (Moore, 1995a, 1995b). But small gated communities are often in-fill developments of vacant land in older urbanised areas, such as the upper-scale community of Manhattan Village (520 housing units) in Manhattan Beach, or the new middle-class communities named Stonegate (57 housing units) and Lori Lane (40 housing units) by Kaufman & Broad in Anaheim and Garden Grove.

Finally, location is driven by the social environment. It is assumed that gated communities are tailored to fit to specific prospective buyers and located within a consistent social environment. A former study showed that gated communities are located within every kind of middle-class and upper-class neighbourhood, and are now available for every market segment (Le Goix, 2002). Half of them are located within the rich, upper-scale and mostly white neighbourhoods, and one-third are located within the middle class, average income and white suburban neighbourhoods. As evidence of the social diffusion of the phenomenon, 20 per cent of the gated communities surveyed are located within average and lower income Asian or Hispanic neighbourhoods, especially in the northern part of Orange County and in the north of San Fernando Valley.

#### *A Diffusion of Gated Communities According to Suburban Sprawl Patterns*

The spatial distribution of gated communities is linked with the urban sprawl. A chronological cartography (Figure 2) of four different stages shows evidence of a diffusion process within the Los Angeles region. Each map describes the situation at a date when important change occurred in the Los Angeles development. The first gated neighbourhoods were developed in 1935 in Rolling Hills and in 1938 in Bradbury, and some well-known gated communities were built early after the Second World War, like the upper-scale Hidden Hills (1950), and the original Leisure World at Seal Beach (1946) housing veterans and retired people in Orange County. Before 1960, about 1700 housing units were gated in the Los Angeles area, increasing up to 19 900 in 1970 because of the developments of major gated enclaves like Leisure World (1965) and Canyon Lake (1968).



**Figure 2.** The diffusion of gated communities in southern California

After 1970, the new developments were smaller than they used to be in the 1960s, and the growth rate decreased: 31 000 gated units in 1980, 53 000 in 1990 and 80 000 in 2000.

The diffusion pattern of residential homogeneous suburban communities is related to the suburban growth, an anti-fiscal posture, and the municipal fragmentation dynamic that have affected the Los Angeles area since the 1950s. In Los Angeles, this trend has been motivated by an anti-fiscal posture, by the means of municipal incorporations as the Lakewood residential development first experienced when it became an autonomous city in 1954. Many municipal incorporations were designed to avoid paying the costly county property taxes while charged a lower assessment by the city and getting a better control over local development (Miller, 1981). A second diffusion step came with the 1978 'taxpayers' revolt', when homeowners became the driving force for a property taxes roll back known as Proposition 13 (Purcell, 1997). Meanwhile, the tax limitation was increasing the need for public governments to attract new residential developments and wealthy taxpayers under their jurisdictions, thus supporting gated communities as perfect 'cash cows' (McKenzie, 1994). A third spatial diffusion pattern of gated enclaves is connected with the trend of rapid growth in southern California, sustained by massive population flows driven to the Sun Belt cities during the 1980s (Frey, 1993).

According to Figure 2, three diffusion processes of gated communities have occurred in the area:

- A diffusion by contact between zones where gated communities were previously developed. Hidden Hills in the western part of LA County, Eldorado (1957) in

Palm Springs and Indian Wells, or Niguel Shore (1975) in Dana Point played a key role as local landmarks, soon surrounded by other gated enclaves imitating them;

- Preferred locations are where site rental is maximised, explaining the multiplication of lifestyle communities favouring seaside locations (Santa Barbara County, Dana Point, Newport Beach, etc.);
- A diffusion outlining the polycentric pattern of edge-cities, with clusters of gated communities near areas like South Orange County and its dynamic high-tech economy in Irvine, as well as in the San Fernando Valley and Burbank. These dynamic technopoles provide a massive flow of potential buyers. Large urban private developments such as Irvine being designed as innovative privately operated communities, although supported by public authorities (Forsyth, 2002; Garreau, 1991), it is not surprising to find gated communities in such an environment of mixed governance.

#### *A Diffusion Based on a Public-Private Partnership*

Most gated communities were built within unincorporated areas, but some have since incorporated as their own municipalities like Bradbury and Rolling Hills in 1957, Canyon Lake in 1991, Leisure World in 1999 (Le Goix, 2001), or as a part of a new city. For example Dana Point incorporated in 1989, Calabasas in 1991, where a substantial part of single-family housing developments is gated. Although the municipality acts as an extension of the Property Owners' Associations, the arguments for the incorporation pointed out the desire to control the local land development, and to challenge the trend of the County Board of Supervisors to support new residential subdivisions. Calabasas' incorporation in 1991 is representative of such issues, as the new developments are all gated. Gated communities in the Calabasas Park subdivision challenged in 1987 an extension of 2000 units on unincorporated land, while pushing for the incorporation. As the incorporation had previously failed several times, homeowners became suspicious that the County Board of Supervisors might try to push for new developments, while the Local Authority Formation Commission (LAFCO) was slowing down the incorporation. The incorporation process went back and forth over 11 years, while the County had already approved 4500 new units (Kazmin, 1991a, 1991b; Pool, 1987a, 1987b, 1987c).

Calabasas is a good example of the ambiguous relationships between the public authorities' interests for developing gated communities, and the private homeowners' willingness to live in a secluded and controlled place. Gated communities basically are Planned Unit Developments (PUD), implying that the developer substitutes the public government in planning and building roads, access and utilities lines (Knox & Knox, 1997). As stated in the California *Subdivision Map Act* (Sections 66410 et seq.), the public authority has jurisdiction to regulate and control the development of the project in a subdivision. Once the tentative maps are accepted and the subdivision authorised, the builder replaces the public authority. In the case of Master Planned Communities, such a substitution is comparable to a private provision of public services (McKenzie, 1994), as the developer is required to finance the infrastructures, landscaping and improvements to ensure the consistency of the development with any applicable general plan (Curtin, 2000, p. 83). As a consequence, the overall cost of urbanisation is transferred to the private

developer, who consequently makes the final buyer pay for those infrastructures when ultimately purchasing his property. Other tools are also available to transfer the urbanisation costs to the final homeowner, instead of the general taxpayer having to pay for them. Such tools encompass the 'developer's fees' paid by a developer to the public authority to cover the public services improvements needed by every additional unit. Alternatively, the developer may be required to set aside a certain amount of free land, which can be used to build a school or a library once ceded to the public authority. Last but not least, a Community Facility District (a costly special assessment on every property located within their boundaries) can be created to transfer the cost to the local homeowner instead of charging the general taxpayers (Brown, 1991).

These transfers of urbanisation costs to the homeowner are outlining the interest of gated communities in the urban planning process. Because of the gate, no public money can be spent within the gates, otherwise the public access to any public-owned facility located inside the community would be granted and the gates would eventually become useless and fail to achieve their goal. Such issues are documented by the 1992 decision of Hidden Hills to build its city hall outside its gates in order to allow public access (Ciotti, 1992; Stark, 1998). The 1994 *Citizens Against Gated Enclaves (CAGE) vs. Whitley Heights Civic Association* case banned the gating of public streets (Kennedy, 1995). In 1999, Coto de Caza rejected a project to build a public school within its gates because it would have allowed the public inside the gated community (N'Guyen, 1999). As a consequence, no public money can be spent for the maintenance of the private roads since they are gated.

Indeed, the development of gated communities is the result of a market demand for security features fitting a standardised leading offer from the homebuilding industry, but also emerges from a partnership between local governments and private land developers. Both agree to charge the final consumer (i.e. the homebuyer) with the overall cost of urban sprawl, since he will have to pay for the construction and the maintenance of urban infrastructures located within the gates. As compensation, the homebuyer is granted with a private and exclusive access to sites and former public spaces (for example, the lake in Canyon Lake, which is originally a public property leased to the association). Such exclusivity favours the location rent, and can positively affect the property value. On the other hand, it provides the public authorities with wealthy taxpayers, thus considering gated communities as property tax 'cash cows' (McKenzie, 1994).

### Assessing the Impact of Gated Communities on Social Segregation

Given the ambiguous relationships between public authorities and gated communities favouring the sprawl of a peculiar form of urbanism, the question is then: how does this affect segregation patterns? As previously mentioned, the private governance and the implementation of restrictive covenants lead to an implicit selection of the owners, through design guidelines, age restrictions or a selective club membership, in order to ensure the homogeneity of the neighbourhood. Access control features reinforce this construction of exclusion, as one can be only from the inside, or from the outside. The following hypothesis can thus be formulated: the gating and the exclusiveness create a border. The border separates two spatial systems: the territorial system of the gated community, and the urban space where it is located. It is assumed that

the act of gating is worth its cost, and that it has an effect over the social patterns, the property values, etc., thus making gated communities a desirable residential environment to live in.

#### *The Impacts of Gating*

Accordingly, gated communities should differentiate from their immediate vicinity, from which homeowners are trying to protect themselves against negative spillovers (crime, property value decay, etc.), hiding behind gates. However, because the erection of a border implies a two-way relationship between the two adjacent territories, gated communities also produce externalities over their neighbours. Such issues have already been discussed with regard to crime and property value patterns. As the motivations for living in a gated community are mostly driven by the fear of crime and fear of differences (Low, 2001), scholars have studied the impact of gating, although limited by the lack of empirical data. For instance, Helsley & Strange (1999) theoretically demonstrated that gating leads to a relocation of crime outside the gates and within adjacent non-gated communities. Studies were conducted assessing the effect of gating over property values. They demonstrated the protection of gated property values (Bible & Hsieh, 2001; Lacour-Little & Malpezzi, 2001), and the deterrent effect on property values in adjacent communities (Le Goix, 2003).

Herein lies the most well-known effect of gating: its negative impact on property values in non-gated adjacent neighbourhoods, and the theoretical crime redistributions. Such diseconomies may lead to a preventive proliferation of gating in the neighbourhood, and former non-gated communities may have to retrofit with gates if they wish to maintain their property values, and avoid crime redistributions, thus explaining the clustered diffusion pattern previously exposed.

As well as crime and property values, it appears necessary to also address the social externalities of gating. This can be achieved to a certain extent by measuring how homogeneous gated communities can be compared to their neighbours, and on which criteria they differentiate from their vicinity. The paper proposes a method to evaluate the level of socio-economic differentiation occurring where gated communities are present. This is used in order to estimate the effect of gating over social segregation, relying on the following assumption: if the overall differentiations occurring between gated enclaves and their vicinities are higher than the differentiations usually observed in the urban area between two adjacent neighbourhoods, then there is a high probability that gated communities indeed produce increased segregation.

#### *The Discontinuity as a Geographical Concept*

For that purpose, the discrepancy between a gated community and its vicinity is defined as a 'discontinuity', in order to focus on whether a higher degree of social differentiation occurs where gates and fences are erected. In its broader definition, a discontinuity is what separates two adjacent spatial systems (Brunet, 1965). Close to the notions of 'border' and 'barriers', the notion of discontinuity was used to study the differentiation processes produced by national borders on demographic patterns (Decroly & Grasland, 1992; Grasland, 1997). Discontinuity is a useful concept because not only does it address the ideas of separation (as a barrier) and segregation, but it also allows the description of urban



spaces in terms of differentiation processes produced by, or producing, physical barriers (François, 1995).

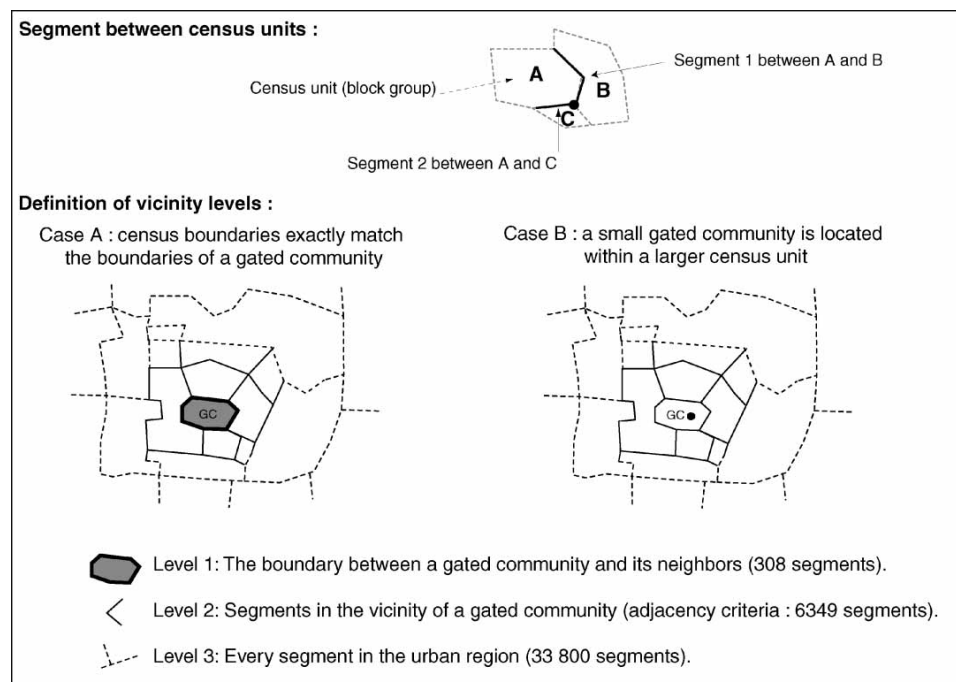
### *Methodological Concerns*

However, the effects of gating on segregation patterns are difficult to evaluate for three reasons. First, it is assumed that social patterns in gated communities are almost consistent with their neighbourhood, in order to ensure the attractiveness of the development for potential buyers. As a consequence the method seeks to sort out the effects of walls and gates on each social characteristic (age, race, economic status). It relies on a multivariate analysis and clustering to test whether a gated community boundary fits any sensitive shift in the statistical definition of social areas.

Second, the implementation of this test relies on a function of the adjacency between census areas. As not properly addressed by the classical segregation or concentration indices (Apparicio, 2000), it has been necessary to use a 'dissimilarity index' (Decroly & Grasland, 1992; François, 1995). The dissimilarity index equals the difference between the two contiguous areas  $i$  and  $j$  on a continuous factor  $X$ . The factor  $X$  is extracted from a factor analysis, and describes the relative position of each area on a factorial axis produced by the joint effect of independent variables (Principal Component Analysis). A discontinuity appears where a significant level of dissimilarity between two contiguous census areas occurs. It may then be mapped as a segment materialising the level of discontinuity, and compared with the layout of gated community boundaries.

Third, no direct answer can be provided about the level of discontinuity. The analysis is processed at the census block group level, the smallest geographic level where 100 per cent sample data were available. But the shape of census geographical definition does not systematically match the boundaries of gated communities (Le Goix, 2002). This is a severe limitation in spatial analysis since only 30 gated communities exactly fit one or more census block groups (case A). The location of a gated community within a larger block group is a common case (case B). It is also possible to find several gated communities together with other regular neighbourhoods within a single block group. In order to proceed despite this limitation, three different kinds of vicinity levels were defined, given that a segment is a line materialising the topological contact between two block groups (Figure 3):

- A first vicinity level applies to the segments between a gated community and its immediate surrounding, where block group and gated community definitions perfectly fit each other (case A). In this case, this vicinity level will account for the discontinuities associated with every large gated community (basically, every large gated community housing more than 1500 inhabitants).
- A second vicinity level characterises the dissimilarities observed in the environment where a gated community is located. It is in fact interesting to test whether the stronger discontinuity is produced by a gated community or by its surrounding neighbourhoods. The latter means that a gated community might be surrounded by a very homogeneous social or ethnic buffer zone. This level is defined both by the segments in contact with block groups adjacent to the precedent level (case A), and by the segments of any block group where a small gated community is located (case B).



**Figure 3.** Three vicinity levels around gated communities

- Finally, in order to set a comparative framework, a third vicinity level comprehends every segment observed between each 12 549 block groups of the area covered by the database. The evaluation of the segregation level at the local scale can then be analysed, everything being equal compared to dissimilarities observed in the whole metropolitan area.

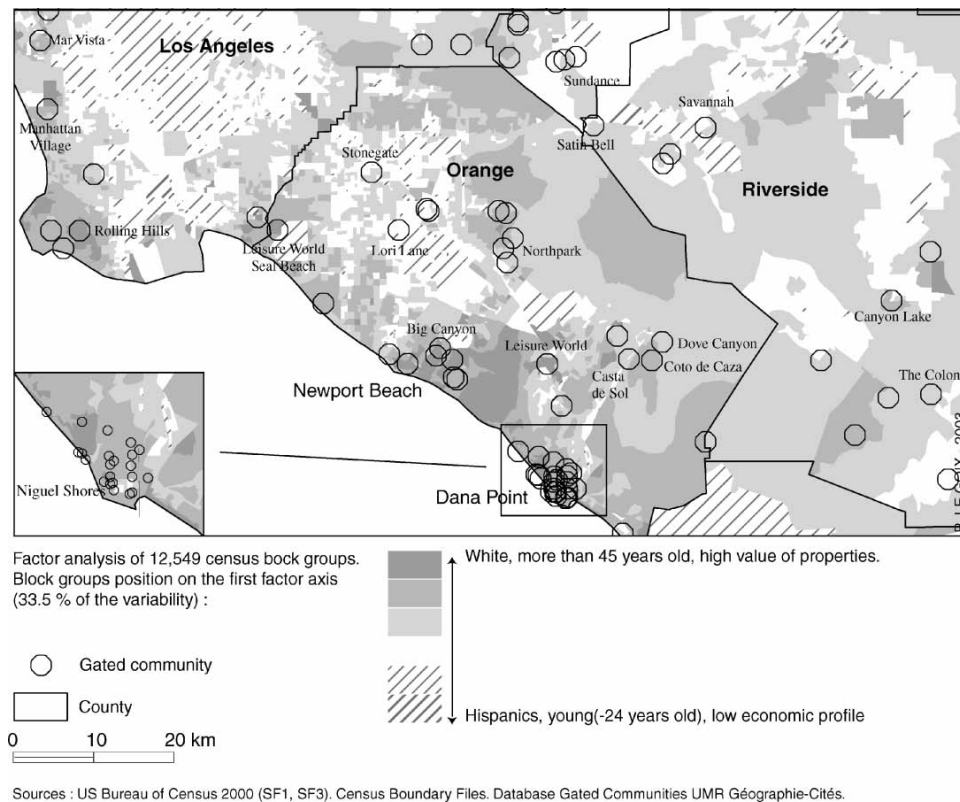
#### *Assessing the Level of Discontinuity*

Three main characteristics of the socio-economic differentiation are analysed, using the following variables for each block group of the Los Angeles region:

- Socio-economic status: median property value 2000; owner-occupied housing units (percentage of housing units 2000),
- Ethnicity: white persons; black persons; Hispanic origins; Asian origins; Native American origins (percentage of population 2000),
- Age: less than 18 years old; 18–24 years; 25–44 years; 45–64 years; more than 65 years (percentage of population 2000).

The factorial analysis demonstrates the high level of social separation in the Los Angeles area, with 2000 census data. The first axis (explaining 33.5 per cent of the total variability) describes the ethno-linguistic oppositions and the related effects of age and status: white, aged and wealthy neighbourhoods are opposed to the young, Hispanic and modest neighbourhoods (Figure 4). A second factor (13 per cent) isolates the effect of life cycles and status, and thus opposes neighbourhoods with young 25–44 year-old residents to owner





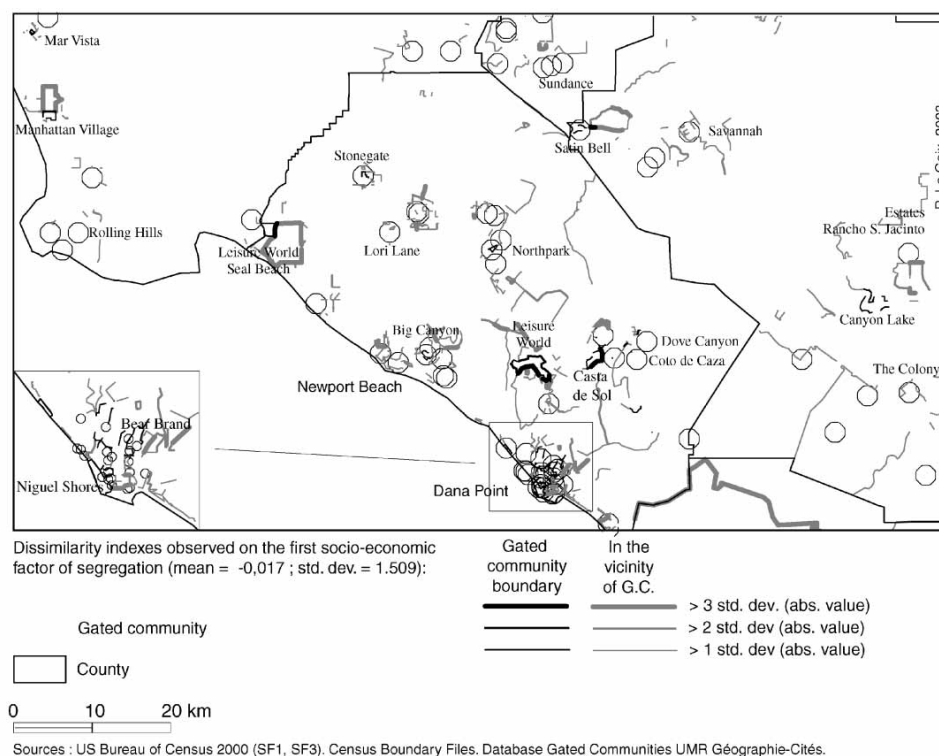
**Figure 4.** Gated communities and the first socio-economic factor of segregation (south Los Angeles, Orange County and west Riverside County). *Note:* Because of the size of the original maps and edition constraints, only part of the maps are published here.

occupied and families with young children neighbourhoods. A third factor (10.9 per cent) describes the sole effect of ethnic segregation, while it opposes black and Asian neighbourhoods to the mostly white areas, everything being equal regarding the social status. A fourth dimension (9.7 per cent) describes the differences explained by the age, everything being equal regarding the status. Young and middle-aged areas are opposed to very homogeneous neighbourhoods, inhabited by senior citizens, or by high concentration of 18–24 year-olds (campus and military housing), indeed lying behind another type of gate.

A factorial axis being a continuous scale, it allows a comparison of the relative position of block groups. For each segment between two adjacent block groups, the difference between the co-ordinates on each axis was calculated. Considering the absolute value of the dissimilarity indices, the higher the absolute value is, the stronger the discontinuity is.

#### *The Local Increase of Segregation*

The map (Figure 5) provides qualitative information regarding the shape of the discontinuities, under the assumption that a continuously shaped discontinuity outlines an independent territorial system, whereas a poorly shaped discontinuity would only outline



**Figure 5.** Major socio-economic discontinuities occurring in the vicinity of gated communities (south Los Angeles, Orange County, and west Riverside County)

a subsystem included within a larger territorial system (i.e. a municipality). Where the shapes of discontinuities are simple and circumscribe the walls, it clearly demonstrates that gated communities actually build a specific territorial system within their urban environment according to a social singularity. Within a wide range around gated communities, the shapes of the discontinuities are rather complex and depend on the shape of census block boundaries. Nevertheless, they act as evidence of major discontinuities within a certain range from the walls, thus including some gated communities within a buffer zone.

### *Social Walls*

According to the first factor, the most relevant discontinuities can be observed around the largest retirement communities (Leisure World, Casta del Sol or Leisure Village in Ventura County), sustained by the joint effects of age, property values and white homogeneity. Partial discontinuities can also be observed along the walls (in Canyon Lake or in the Palm Springs area). As a paradox, the ones that have long been popular and documented as being prestigious enclaves do not produce strong discontinuities between themselves and their neighbours (Rolling Hills, Hidden Hills, Dove Canyon, Coto de Caza).

Although contrasts may appear at the threshold of the walls, the location of gated enclaves within a buffer zone is a common situation. In such cases, the discontinuities can be noticed within a certain distance from the wall, while the gated communities only

produce weaker discontinuities. This may be observed at the north-eastern side of Dana Point, at the north side of Manhattan Village, in Newport Beach and Irvine (Big Canyon for instance), in Garden Grove, as well as in Camarillo, Calabasas and Hidden Hills (not mapped on Figure 4).

Where discontinuities around a gated community and in the surrounding areas are both significant, gated enclaves are entrenched within a double boundary. This might be explained as a buffer zone protecting the gated community from a different neighbourhood, as exemplified in Leisure World. The same method was also applied to the three other factors (although not mapped here), and it is relevant to mention that a buffer zone location usually occurs on several factors of social differentiation concurrently. Dana Point offers a good example: the major discontinuities observed on the first factor are linked to the municipal boundaries of Dana Point, whereas the major discontinuities observed on factors 2 and 4 (life cycle and age) relate to the gated community boundaries of Niguel Shores and Bear Brand Estates.

Some gated communities play a role building local social enclaves, as retirement gated communities do, but others are integrated within a larger homogeneous territory. Finally, the respective roles of gated communities and their vicinities in building local discontinuities shall be evaluated.

#### *Segregation Factors Affected by the Enclosure*

Table 1 compares the statistical distributions of dissimilarities among the different clusters in the three samples: at the level of large gated communities' boundaries (308 segments),

**Table 1.** Level of discontinuities observed on the first factor, in the three vicinity levels

	Frequency of discontinuities (%)				Sample parameters	
	Ø	+	++	+++	Mean	SD
<i>Factor 1: Socio-economic structure associated with race and age</i>						
Level 1: Gated communities, boundaries	65.3	17.9	11.0	5.8	1.495	1.660
Level 2: In the vicinity	71.5	19.7	5.7	3.2	1.236	1.249
Level 3: In southern California	76.4	18.0	3.9	1.6	1.057	1.076
<i>Factor 2: Life cycle</i>						
Level 1: Gated communities, boundaries	66.9	14.6	9.7	8.8	1.060	1.216
Level 2: In the vicinity	74.1	18.2	5.4	2.3	0.794	0.834
Level 3: In southern California	78.7	15.3	4.0	1.9	0.710	0.782
<i>Factor 3: Ethnic segregation effect, regardless of social status</i>						
Level 1: Gated communities, boundaries	95.8	4.2	0.0	0.0	0.259	0.230
Level 2: In the vicinity	85.0	11.3	2.3	1.5	0.480	0.712
Level 3: In southern California	82.4	13.2	2.8	1.5	0.504	0.656
<i>Factor 4: Age effect, regardless of social status</i>						
Level 1: Gated communities, boundaries	60.4	17.5	4.5	17.5	1.770	2.318
Level 2: In the vicinity	76.2	15.7	4.0	4.1	0.874	1.122
Level 3: In southern California	83.7	11.6	2.6	2.2	0.662	0.890

*Notes:* Distributions are clustered according to mean and standard deviation of the Level 3 (33 800 segments).

Abs. values of dissimilarity indices: Ø : ≤ 1 SD; + : 1–2 SD; ++ : 2–3 SD; +++ : ≥ 3 SD

*Sources:* US Census 2000, block groups files SF1-SF3, database Gated Communities UMR Géographie Cités 8504, 2002.

*Gated Communities and Segregation in Southern California* 337

at the level of gated communities' vicinities (6349 segments), and within the seven counties in southern California (33 800 segments).

The impact of gating is significant on factors 1, 2 and 4: major discontinuities are more frequent at the gated communities' level than in the vicinity (level 2) or in the remainder of the Los Angeles area (level 3). On factor 1, 16.8 per cent of the discontinuities rise above the two standard deviations threshold, and only 5.5 per cent in the urban region and 8.9 per cent in the vicinity of gated communities. The proportions for factors 2 and 4 are also consistent with the hypothesis of an increase of the segregation level where gates and walls are erected.

From these results, the relative increase of segregation can also be evaluated: a comparison of means of dissimilarity indices shows a higher level of discrepancy at the gates' threshold. The dissimilarities' average associated with a gated community on factor 1 is 1.4 times higher than in the remainder of the urban area, 1.5 times higher on factor 2, and 2.7 times higher on factor 4. Such a contribution of life cycle and age-based factors in the explanation of the impact of gating, though not surprising, reveals that living in a gated community is connected with age characteristics, and age homogeneity. This constitutes one of the most important factors of the social integration of those who choose to live in a gated community. This is not specific to retirement communities: everything being equal regarding the other characteristics, age seems to affect a large majority of gated enclaves as a criterion for differentiation.

*Local Buffer Zones and Location Utility*

Beyond the empirical evidence of a local increase of segregation spatially associated with walls and gates, it seems surprising that gated communities are not associated with race segregation. They are spatially associated with an effect two times less important on factor 3, than in the whole urban region: the average dissimilarity at level 1 is 0.259, whereas the average dissimilarity observed at level 2 is 0.480, and 0.504 at the level of the urban region (level 3). Although a paradox when considering the hypothesis usually developed about gated communities, this is demonstrated by factor 3: 95.8 per cent of gated enclaves are not associated with discontinuities based on ethnicity above the threshold of one standard deviation.

Considering the ethnic status alone, gated communities indeed always locate within very homogeneous neighbourhoods, and discriminate from their adjacent communities on the basis of age and economic status. The location within a buffer zone is not incidental, but rationally promoted by the developers choosing locations within an environment protected from the deterrent effects of ethnical diversity for the prospective buyers. This clearly affects gated communities, as far as they have to be distinctive housing for discriminating buyers concerned with the safety of their home, the security of their real-estate investment, and the social control of the urban setting. While protecting the economic value and the age-based homogeneity of the gated enclave, gated communities maximise ethnic location utility, being settled within some homogeneous ethnic environments acting as a buffer zone.

*The Structure of Exclusion Around Gated Communities*

A final step consists of clustering the dissimilarities observed on the four factors provided by the multivariate analysis, in order to sort out the different types of discontinuities

associated with large gated communities. The underlying assumption relies on the fact that a discontinuity may occur on one factor only, or concurrently on several factors. The second possibility clearly indicates a strong structural social separation, which helps to specify the territorial identities and singularities of gated communities compared to their neighbours.

A hierarchical cluster analysis is based on the dissimilarity indices computed for 30 large gated enclaves at the level of the boundaries of the gated communities (level 1: their boundaries exactly match the census block group boundaries). The results are summarised in Table 2. The six clusters account for 78 per cent of the total variability observed.

According to these results, the following types of territorial patterns can be characterised in gated communities:

- Both clusters 1 and 2 define the retirement gated enclaves (Leisure World, Leisure Village, Casa del Sol, etc.), as the most segregated form of exclusion based on the gating. The age and life cycle are not the only predominant factors of social separation compared to the immediate vicinity, but the effects of socio-economic patterns are determinant (clusters 1 and 2), as well as the ethnic separation itself (cluster 1).
- Although the single ethnic factor is of lesser importance to explain the differentiation patterns associated with gating, four large gated communities are nevertheless associated with an ethnic segregation pattern (cluster 3). The ethnic homogeneity criterion seems to be predominant in Bradbury, in Manhattan Village, especially on its north-eastern side, where it makes contact with a more heterogeneous neighbourhood, and also in Mar Vista Gardens (Culver city), a gated public housing community where Hispanics are predominant, and which was gated according to a city security policy.
- A majority of gated enclaves produce a complex layout of discontinuities (clusters 4 and 5). They significantly differ from their neighbours by their socio-economic structure and the age factor (average profile). Nevertheless, they share boundaries with several adjacent gated communities, indeed producing a mosaic social landscape. This is true especially in Dana Point where nine major gated communities are adjacent to each other (and also in the Palm Springs area): all are rather homogeneous gated enclaves and they differentiate from each other. Complex patterns also appear in older neighbourhoods like Hidden Hills or in Rolling Hills. Hidden Hills presents an interesting case. On the eastern edge, it shares a boundary with the city of Los Angeles and the discontinuity is close to the average profile (cluster 5); on its southern boundary with the city of Calabasas the discontinuity is based on ethnical differentiation (cluster 3); on its western edge no noticeable social discontinuity can be observed with the recent upper-scale gated enclave of Mountain Gate.
- Some gated communities do not differentiate more than the average profile, and are almost integrated with their environment (cluster 5), like Canyon Lake, Dove Canyon and Coto de Caza (Figure 5). An interesting case indeed: in 2000, while Dove Canyon was incorporating with the rest of the city of Rancho Santa Margarita, Coto residents opted out of the incorporation on the argument they have different socio-economic profiles (Ragland, 1999; Tessler and Reyes, 1999). It is always interesting to compare what the residents of gated communities think

**Table 2.** Cluster analysis of the dissimilarities observed between the gated communities and their immediate vicinities (hierarchical clustering, 308 spatial units, 6 clusters and 78% of variability explained)

Cluster (and tree)	Freq.	Contribution of the variables (dissimilarities observed for each factor)			
		Factor 1: Socio-economic structure associated with race and age	Factor 2: Life cycle	Factor 3: Ethnic segregation, regardless of social status	Factor 4: Age effect, regardless of social status
1. Complete territorial discontinuity on all the factors	1.6%	+++	+++	++	+++
2. Retirement enclaves with ethnic homogeneity	15.3%				
3. Enclaves based on ethnic discontinuity	14.6%	++	++	++	++
4. Enclaves similar to the average profile	33.1%		(+)	(-)	
5. Enclaves below the average profile	24.0%	(-)	(-)		(-)
6. Poorly defined discontinuities	11.4%	-	-	-	-
Average profile: compared to the discontinuities observed in the whole Los Angeles area, the gated communities are locally associated with an average discontinuity...		1.4 times higher	1.5 times higher	2 times less	2.7 times higher

Notes: +/− : contribution  $\geq +/ - 0.5$  SD; ++ : contribution  $\geq 1$  SD; +++ : contribution  $\geq 2$  SD

(+) and (−) : low contribution  $< 0.5$  SD

Sources: US Census 2000, database Gated Communities UMR Géographie-cités.



of themselves, as it is highly connected with a 'snob' value and a subjective 'distinction', although there is no socio-economic distinctive pattern outlined by a consistent discontinuity (Figure 5).

- A final group includes the large gated communities where no major discontinuity (cluster 6) can be observed (Canyon View Estates in Santa Clarita and Big Canyon in Irvine). In these two cases, the gate does not separate different social groups and only emphasises the private property and the exclusiveness of the amenities.

The typology highlights the variety of the insertion of gated communities within their neighbourhoods. The five categories of gated communities demonstrate that gates and walls contribute to the spatial integration of social territories. The statistical significance of the phenomena (although some bias was discussed) acts as evidence of the construction of gated communities as homogeneous and differentiated territorial systems that intensify segregation at a local scope. These results are of interest because they better qualify the nuances occurring in segregation patterns where gated communities are present. First, the effect of age always determines the singularity of gated communities compared to their local surroundings, even for gated communities that are not retirement communities. This might suggest that middle-aged people and seniors are both attracted by the developers' discourses about security their willing as homeowners to protect a lifetime investment, and gated communities are an efficient answer to those concerns. Second, the combined effects of property values and socio-economic structure of the population (factor 1) suggest that the homeowners usually consent to a higher level of investment in gated neighbourhoods than in open neighbourhoods in the surrounding areas. Finally, the effect of ethnicity must be analysed carefully: it does not contribute at all to define gated communities as 'worlds apart', except in a few cases like Bradbury and Manhattan Village. Nevertheless, gated communities always locate within homogeneous areas (on ethnic criteria) that act as buffer zones protecting the enclave from heterogeneous neighbourhoods by a thick 'wall of ethnic homogeneity'. In fact, the municipalities where gated communities are settled often fit the limits of this 'buffer zone' of homogeneous people. Gated communities stress an exclusion that is also structured by public policies at a municipal scale.

### Conclusion

The analysis of gated communities as territorial systems defined by a physical and juridical border is of interest to understand their local impact and the spillover effects they might produce because of their numerous interactions with local governments and the social environment.

First, this focus highlights the originality of gated communities in the suburban development that depends on the enclosure rather than on an architectural singularity of the neighbourhood itself. A gated community is nothing but a Common Interest Development, and often looks like some other neighbourhoods in the surroundings. Nevertheless, the enclosure favours the property value and increases the property tax basis. Furthermore, the erection of gates transfers the cost of maintaining the urban infrastructure to the association and the homeowner. The relationships between the gated enclaves and the public authorities can be thus summarised: because of the fiscal basis they produce, at almost no cost except general infrastructures (freeways and other major infrastructures), gated communities are

particularly desirable for local governments. The sprawl of gated communities is not to be understood as a trend towards a 'secession' from the public authority but as a public-private partnership, a local game where the gated community has a financial utility for the public authority, whilst the property owners' association is granted more autonomy in local governance, as discussed in the case of Calabasas (for critical material regarding this issue, see also Le Goix, 2003). This ambiguous relationship helps to get a better understanding of the reasons leading to a sprawl of gated communities that cannot be simply explained by a rush for security.

Second, the analysis seeks to demonstrate how the gated territorial construction produces spillover effects. Not only do gated communities probably divert crime and protect property values (with a deterrent effect for property values in the surroundings), but it was possible to measure the socio-economic effects of this structuring of urban space at a local scale: gated communities are homogeneous territories that differentiate from their neighbours especially on age criteria and socio-economic status. A final conclusion highlights the strategies of developers: gated communities are often located within a buffer zone of homogeneous ethnic patterns, and these buffer zones often fit the municipal boundaries. Gated communities do not increase segregation on their own. They belong to a process of production of urban space made by private strategies (the developers) and public strategies (attracting taxpayers) which is finally consistent with the long involvement of public policies with segregation processes, as Massey and Denton (1993) pointed out in the US. The diffusion of gated communities is not only supported by developers and homebuilding industries, but also by public authorities earning their share in the process.

### Acknowledgements

This paper is drawn from a doctoral thesis founded by the CNRS (UMR Géographie-cités 8504, Paris), the French-American Foundation (Tocqueville Fellowship, 2000–01), and the French-American Commission (Fulbright Research Scholarship, 2002–03), which is gratefully acknowledged. The author also sincerely wishes to thank Pr. Allen J. Scott (UCLA) and Pr. Setha Low (CUNY) for their advice, comments and corrections to an earlier version of this paper.

Part of an earlier version of this paper was presented at the International Conference on Gated Communities, Glasgow, 18–19 September 2003.

### References

- Apparicio, P. (2000) Indices of residential segregation: a tool integrated in geographical information systems, *Cybergeo*, 134. Available at <http://cybergeo.presse.fr>.
- Bator, F. M. (1958) The anatomy of market failure, *Quarterly Journal of Economics*, 72, pp. 351–379.
- Bible, D. S. & Hsieh, C. (2001) Gated communities and residential property values, *Appraisal Journal*, 69, p. 140.
- Blakely, E. J. & Snyder, M. G. (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States* (Washington DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy).
- Brown, K. (1991) *Mello-Roos Financing in California* (Sacramento, CA: State of California, California Debt Advisory Commission).
- Brunet, R. (1965) *Les phénomènes de discontinuité en géographie* (2nd edn, 1970) (Paris: Editions du CNRS).
- Caldeira, T. P. R. (2000) *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo* (Berkeley, CA: University of California Press).
- Castells, M. (1983) *The City and the Grassroots* (Berkeley, CA: University of California Press).
- Ciotti, P. (1992) Forbidden city, *Los Angeles Times*, 9 February, p. B3.
- Curtin, D. J. (2000) *California Land-use and Planning Law, 2000* (Point Arena, CA: Solano Press Book).



- Davis, M. (1990) *City of Quartz: Excavating the Future of Los Angeles* (London: Verso, coll. The Haymarket Series).
- Davis, M. (1998) *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster* (New York: H. Holt).
- Dear, M. & Flusty, S. (1998) Postmodern urbanism, *Annals of the Association of American Geographers*, 88, pp. 50–72.
- Decroly, J. M. & Grasland, C. (1992) Frontières, systèmes politiques et fécondité en Europe, *Espace, Populations et Sociétés*, 2, pp. 135–152.
- Donzelot, J. (1999) La nouvelle question urbaine, *Esprit*, 258, pp. 87–114.
- Donzelot, J. & Mongin, O. (1999) De la question sociale à la question urbaine, *Esprit*, 258, pp. 83–86.
- Flusty, S. (1994) *Building Paranoia: The Proliferation of Interdictory Space and the Erosion of Spatial Justice* (West Hollywood, CA: Los Angeles Forum for Architecture and Urban Design).
- Foldvary, F. (1994) *Public Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services* (Aldershot: Edward Elgar).
- Forsyth, A. (2002) Who built Irvine? Private planning and the federal government, *Urban Studies*, 39, pp. 2507–2530.
- Fox-Gotham, K. (2000) Urban space, restrictive covenants and the origins of racial segregation in a US city, 1900–50, *International Journal of Urban and Regional Research*, 24, pp. 616–633.
- Francois, J.-C. (1995) Discontinuités dans la ville. L'Espace des collèges de l'agglomération parisienne (1982–1992), Doctorate thesis, geography, Université Paris 1-Panthéon-Sorbonne.
- Frey, W. H. (1993) The new urban revival in the United States, *Urban Studies*, 30, pp. 741–774.
- Garreau, J. (1991) *Edge City: Life on the New Frontier* (New York: Doubleday).
- Glasze, G., Frantz, K. & Webster, C. J. (2002) The global spread of gated communities, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, pp. 315–320.
- Grasland, C. (1997) L'analyse des discontinuités territoriales. L'exemple de la structure par âge des régions européennes vers 1980, *L'Espace Géographique*, 26, pp. 309–326.
- Helsley, R. W. & Strange, W. C. (1999) Gated communities and the economic geography of crime, *Journal of Urban Economics*, 46, pp. 80–105.
- Jackson, K. T. (1985) *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States* (Oxford: Oxford University Press).
- Jaillet, M.-C. (1999) Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes?, *Esprit*, 11, pp. 145–167.
- Kazmin, A. L. (1991a) 5 Council Members are sworn in as Calabasas marks debut as a city, *Los Angeles Times*, 6 April, Metro, part B, p. 4.
- Kazmin, A. L. (1991b) Calabasas cityhood appears a certainty, *Los Angeles Times*, 24 February, Metro, part B, p. 3.
- Kennedy, D. J. (1995) Residential associations as state actors: regulating the impact of gated communities on non-members, *Yale Law Journal*, 105, décembre.
- Knox, N. H. & Knox, C. E. (Eds) (1997) *California General Plan Glossary* (Palo Alto: CA California Planning Roundtable, the Governor's Office of Planning and Research).
- Lacour-Little, M. & Malpezzi, S. (2001) *Gated Communities and Property Values* (Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics, University of Wisconsin).
- Le Goix, R. (2001) Les 'communautés fermées' dans les villes des Etats-Unis: les aspects géographiques d'une sécession urbaine, *L'Espace Géographique*, 30, pp. 81–93.
- Le Goix, R. (2002) Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres, *L'Espace Géographique*, 31, pp. 328–344.
- Le Goix, R. (2003) Les 'gated communities' aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière? (Gated communities within the cities in the US: Urban neighborhoods or territories apart?), Doctorate thesis, geography, Université Paris Panthéon-Sorbonne. Available at [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives/00/00/41/41/index_fr.html).
- Low, S. M. (2001) The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear, *American Anthropologist*, 103, p. 45.
- Marcuse, P. (1997) The ghetto of exclusion and the fortified enclave: new patterns in the United States, *The American Behavioral Scientist*, 41, pp. 311–326.
- Massey, D. S. & Denton, N. A. (1993) *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass* (Cambridge, MA: Harvard University Press).
- McKenzie, E. (1994) *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government* (New Haven and London: Yale University Press).

*Gated Communities and Segregation in Southern California* 343

- Miller, G. J. (1981) *Cities by Contract* (Cambridge, MA: The MIT Press).
- Moore, M. (1995a) Brentwood Road block communities: residents of enclave near the Getty Center receive tentative City Council approval to erect gates, *Los Angeles Times*, 18 May, p. 3.
- Moore, M. (1995b) Part of Brentwood allowed to become gated community, *Los Angeles Times*, Home Edition, 4 June, p. 3.
- N'Guyen, T. (1999) Coto de Caza residents say no to school within gates, *Los Angeles Times*, Orange County Edition, 4 March, Sect. B, p. 1.
- Pool, B. (1987a) Calabasas cityhood backers dealt another major setback, *Los Angeles Times*, 1, 1 May, Metro, part 2, p. 6.
- Pool, B. (1987b) Calabasas cityhood bid falters again; 3 residential areas, industrial park omitted; new finance study ordered, *Los Angeles Times*, Valley Edition, 6 April, Metro, part 2, p. 10.
- Pool, B. (1987c) Mountains or molehills? Calabasas cityhood backers contest builder's right to exclude 1,300 acres of ranchland, *Los Angeles Times*, 29 August, Metro, part 2, p. 6.
- Purcell, M. (1997) Ruling Los Angeles: neighbourhood movements, urban regimes, and the production of space in southern California, *Urban Geography*, 18, pp. 684–704.
- Ragland, J. (1999) City-to-be, county agree on tax deal, *Los Angeles Times*, 23, June, p. 5.
- Reich, R. B. (1991) Secession of the successful, *New York Times Magazine*, p. 16.
- Sanchez, T., Lang, R. E. & Dhavale, D. (2003) *Security Versus Status? A First Look at the Census's Gated Communities Data* (Alexandria, VA: Metropolitan Institute, Virginia Tech).
- Scott, A. J. (1980) *The Urban Land Nexus and the State* (London: Pion).
- Sorkin, M. (1992) *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space* (New York: Hill and Wang).
- Stark, A. (1998) America, the gated? (impact of gated communities in political life), *Wilson Quarterly*, 22, pp. 50–58.
- Tessler, R. & Reyes, D. (1999) 2 O.C. Gated Communities are latest to seek cityhood, *Los Angeles Times*, 25, January, p. 1.
- Webster, C. J. (2002) Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, pp. 397–412.



DÉCEMBRE 2005  
VOLUME 69

# La question métropolitaine aux États-Unis

*L'information*  
géographique



- Les évolutions récentes de la ségrégation
- Territoire et séparation sociale
- Entre devoir de préserver et droits d'user
- Le redéveloppement urbain de Mission bay
- Toronto, une nouvelle ville-monde ?
- DOCUMENT  
Megalopolis

## La dimension territoriale de la séparation sociale dans les «*gated communities*» en Californie du Sud

par Renaud Le Goix

Renaud Le Goix est Maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UFR de Géographie. Il est membre de l'UMR 8504 Géographie-cités.

### ► Introduction

Le terme *gated communities* désigne des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, interdit aux non-résidents, et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, plage...) est privatisé. La présence intra-muros d'équipements et d'espaces normalement publics distingue ces grandes copropriétés des immeubles avec digicodes où l'espace commun se limite à un parking, un parc ou une piscine. Ce phénomène immobilier s'est développé massivement depuis les années 1970, devenant un symbole de l'éclatement social de la ville américaine (Blakely, Snyder, 1997). Ces quartiers représentent aujourd'hui selon les régions de 10 à 30 % des lotissements neufs aux États-Unis, et sont également présents dans l'ensemble des grandes métropoles de la planète (Glasze, Webster et Frantz, 2002; 2005). On les trouve dans les villes d'Europe ou d'Amérique du Nord depuis la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, sous la forme des ghettos dorés tout d'abord, puis plus récemment sous la forme de lotissements périurbains plus standards (Degoutin, 2004). Mais la multiplication des enclosures résidentielles, et la sélection sociale qui président à ces projets posent aujourd'hui des problèmes inédits aux métropoles : elles sont les manifestations d'un morcellement de la ville en collectivités homogènes, relevant d'un mode de gouvernance porté sur la défense des intérêts particuliers en quête d'une autonomie de gestion (Le Goix, 2004; 2005).

Un discours social a progressivement pris corps à propos de ces quartiers, relayé par la presse. Les *gated communities* sont perçues comme une manifestation physique, visible et patente des mutations de la société post-industrielle (la fragmentation, l'individualisme et le communautarisme) et de la pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par les acteurs politiques et

### La question métropolitaine aux États-Unis

économiques: les municipalités, les promoteurs immobiliers, les sociétés de sécurité (Marcuse, 1997). Les *gated communities* sont ainsi souvent présentées comme des symptômes des pathologies urbaines, au premier rang desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale. Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale (Blakely, Snyder, 1995 ; Caldeira, 2000). Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une «sécession» de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique, et s'oppose aux logiques de redistribution de richesses<sup>1</sup>. Or, l'ampleur et la vivacité du débat vont de pair avec une relative rareté des études empiriques étayant de tels arguments. Dans ce cadre, la démarche présentée ici comporte trois questions. De qui ou de quoi se protège-t-on derrière ces enceintes? Dans quelle mesure ces quartiers fermés et sécurisés sont-ils originaux, et diffèrent-ils des autres développements résidentiels, pour que se justifie une telle focalisation à leur propos des interrogations sur la fragmentation urbaine? S'ils sont dotés de quelque originalité, quels impacts spécifiques auraient ces quartiers fermés sur la ségrégation et sur les formes de la vie urbaine, sans tomber dans la tautologie selon laquelle «l'enclave produit de la ségrégation».

L'objet de l'article est de démontrer que les logiques qui produisent la fermeture spatiale sont également à même de produire une homogénéité sociale forte. Or, ces *gated communities*, dans leur nature urbaine, sont des lotissements tout à fait comme les autres, dont rien ne diffère des lotissements en cul-de-sac banals dans le périurbain. Ainsi, dans un contexte de forte pénétration du marché immobilier par ce type de produit, c'est moins la nature architecturale et urbanistique résidentielle qui est ici en question, que les effets de l'enceinte et du portail qui la clôturent. L'objectif est d'apprécier la portée territoriale de ces barrières, et en particulier leur impact sur l'appartenance sociale des résidents, évaluée en termes de revenus, d'appartenance ethnique ou de l'âge. Dans un premier temps, l'hypothèse d'une construction territoriale liée à la présence d'une enceinte et d'un contrôle d'accès est développée, justifiant ainsi l'utilisation d'une analyse des discontinuités socio-économiques accompagnant cette fermeture. On évalue enfin la contribution du développement des enceintes résidentielles à l'aggravation relative de la ségrégation à l'échelon local.

#### ► De la fermeture à la construction territoriale

La fermeture et la mise en retrait s'inscrivent dans une démarche d'exclusion volontaire, puisqu'il s'agit par principe de sélectionner qui peut entrer, et qui

1. L'article de F. Madoré, «Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde», *L'Information Géographique*, n° 2-2004, 2004, p. 127-138 propose un état de la question complet sur les discours relatifs aux formes d'enfermement résidentiel et de fragmentation urbaine.

## La dimension territoriale de la séparation sociale

n'en a pas le droit. Cette démarche est doublée par une recherche évidente d'exclusivité résidentielle, destinée à garantir la sécurité du lieu et à protéger l'investissement immobilier réalisé.

### La nature de l'enclosure résidentielle

Ces quartiers sont des lotissements comme les autres. Ils ne se limitent en effet pas aux ghettos dorés enclos développés dès la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, empreints d'un idéal anti-urbain et communautariste inspiré par l'idéalisme social et réformateur (Jackson, 1985). Ils s'en inspirent pourtant, sous la forme de produits de consommation de masse (une commodité) à destination des classes moyennes et moyennes supérieures. Le produit *gated community*, en général commercialisé par un promoteur, est avant tout un quartier résidentiel pavillonnaire avec parfois quelques immeubles d'appartements. Il renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel : le néo-traditionalisme de l'architecture, la standardisation de l'offre et la consommation d'un mode de vie sous forme de *package* alliant sociabilité, sécurité, loisirs et habitats, sont autant d'éléments présents dans les discours publicitaires et commerciaux. Il s'agit de copropriétés administrées par une association de propriétaires (*Property Owners Association*). Celle-ci gère les parties communes, les équipements de sécurité, conçoit et applique les *Covenants, Conditions and Restrictions*, c'est-à-dire le contrat de copropriété qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (couleur des toitures...), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Ces règles peuvent notamment déterminer les personnes admises à résider ou préciser des détails plus triviaux comme la vitesse autorisée sur les routes privées, les règles d'entretien des jardins, etc. Ce mode de gestion vise à substituer au gouvernement public un mode de gouvernance privé qui doit garantir l'homogénéité sociale (voire ethnique) du lieu, et ce faisant protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé (McKenzie, 1994 ; Blakely, Snyder, 1997). La spécificité des *gated communities* par rapport à tous les lotissements ouverts également gérés par une association de propriétaires réside dans la présence d'une enceinte et d'un contrôle d'accès. Cette clôture représente alors un coût en termes de financement et d'entretien. En contrepartie, elle garantit l'exclusivité du site et de la jouissance des équipements habituellement accessibles au public et ainsi privatisés, et, ce faisant, contribue à protéger la valeur de l'investissement immobilier (Le Goix, 2002).

Bien que présentes également dans d'anciens quartiers résidentiels qui ont érigé leurs barrières, elles sont surtout l'apanage du front d'urbanisation, accompagnant la croissance du marché immobilier. Le développement de ce marché immobilier s'explique par un faisceau de facteurs. Le produit répond aux préoccupations du moment en termes de sécurité, ainsi qu'aux besoins en

### La question métropolitaine aux États-Unis

matière d'équipements de loisirs et d'infrastructures, tout en faisant porter les coûts sur le secteur privé. Ce développement semble soutenu par des collectivités locales et des acteurs publics engagés dans une gestion contradictoire de l'étalement urbain. Ils cherchent à attirer le développement résidentiel, pourvoyeur de ressources fiscales, tout en reportant l'ensemble des coûts de l'urbanisation sur des acteurs privés. Dans la banalité de l'étalement urbain et des lotissements, la *gated community* paraît originale parce qu'elle pousse cette logique d'urbanisation à son extrême: la privatisation et la fermeture d'un site financé sur des fonds privés.

#### La fermeture et l'exclusion

Comme dans tous les lotissements résidentiels en copropriété (*Common Interest Developments*), les règlements de copropriété des *gated communities* favorisent une grande homogénéité sociale, par l'ensemble des contraintes paysagères et architecturales qui pèsent sur le prix du bien immobilier. Mais les règlements de copropriété ont aussi permis de développer l'idée que la mixité ethnique était préjudiciable à la valeur immobilière.

#### Restrictive covenants et ségrégation ethnique

Les règlements de copropriété (*restrictive covenants*) ont néanmoins permis de construire une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites de l'industrie immobilière, qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière (Massey, Denton, 1995; Fox-Gotham, 2000). Ainsi, de 1924 jusqu'à la fin des années 1950, le *Code of Ethics* distribué par les NAREB (*National Association of Real Estate Boards*, principale fédération du secteur) précisait: «*A Realtor should never be instrumental in introducing into a neighborhood a character of property or occupancy, members of any race or nationality, or any individuals whose presence will clearly be detrimental to property values in that neighborhood*»<sup>2</sup>. Le *National Housing Act* de juin 1934, initiant les politiques de la *Federal Housing Authority* d'aides à l'accession à la propriété individuelle privilégiant les populations blanches et le développement suburbain, a contribué à créer une situation qualifiée d'apartheid.

#### L'exclusion dans les *gated communities*

En conséquence, il n'est pas surprenant de trouver dans d'anciennes *gated communities*, au fil des règlements de copropriété, des exclusions raciales identiques à celles pratiquées dans d'autres quartiers résidentiels. Bien que l'exclusion sur critère ethnique soit interdite depuis 1948, les *gated communities*

2. «Un agent immobilier ne doit jamais contribuer à introduire dans un quartier, une quelconque caractéristique, une quelconque personne dont la race ou la nationalité, ou tout autre individu, dont la présence pourrait clairement agir au détriment de la valeur des propriétés dans le voisinage» (trad. R. Le Goix), cité par McKenzie, 1994, p. 61.



### La dimension territoriale de la séparation sociale

pratiquent des formes précises d'exclusion, profitant de leur double statut : celui de copropriété d'une part, celui de territoire enclos d'autre part.

C'est en 1948 que la jurisprudence la plus souvent citée en matière de discrimination résidentielle est constituée par la Cour Suprême des États-Unis (*Shelley v. Kraemer* [334 U.S. 1])<sup>3</sup>. Invoquant le XIV<sup>e</sup> amendement, qui interdit aux États l'application d'une quelconque discrimination entre citoyens américains, la Cour interdit aux États de se porter garants de l'application de contrats de copropriété discriminatoires. Ce jugement fut confirmé par les décisions de justice de 1966 *Mulkey v. Reitman* (64 Cal. 2d. 529) et de 1983 *O'Connor v. Village Green Owners Association* (33 Cal. 3d 790). Le premier confirme l'impossibilité constitutionnelle pour un État de protéger des intérêts individuels contre l'intérêt général en faisant appliquer une quelconque pratique discriminatoire prévue par un contrat de copropriété. Le second interdit toute discrimination sur des critères d'âge. L'argument se fondait sur la loi *Unruh* interdisant les discriminations dans les établissements commerciaux. L'affaire s'est soldée en 1984 par un amendement à cette loi, autorisant le caractère exceptionnel des discriminations par l'âge dans les copropriétés et résidences de personnes âgées (McKenzie, 1994; Kennedy, 1995).

L'exclusion par l'âge est une caractéristique fréquemment relevée des *gated communities*. S'agissant de la plus grande communauté fermée de retraités des États-Unis avec 12700 résidences et 19000 habitants, *Leisure World-Laguna Woods*, dans le comté d'Orange, constitue un cas d'école. Construite en 1964 par Ross Cortese, développeur immobilier, elle représente l'idéal-type de la communauté de retraités, associant l'ensemble des services et loisirs (golf, clubs de sport, d'expression artistiques...) à la sécurité renforcée de la fermeture. Comme pour toutes ses homologues (8 quartiers de plus de 1000 unités d'habitation ont été recensés dans la région de Los Angeles, hors les immeubles et résidences collectives, exclus de l'étude), des centres médicaux privés sont localisés à proximité immédiate à la sortie du quartier. En principe, les restrictions d'âge sont appliquées avec une grande rigueur par l'association de propriétaires. Mais dans les faits, l'arrêt *O'Connor v. Village Green Owners Association* a introduit une certaine souplesse dans l'interprétation des restrictions. D'une part, il suffit d'un seul résident âgé de plus de 55 ans par unité d'habitation; les descendants directs et dépendants sont admis à résider sur place, mais les petits-enfants ne peuvent rester dans leur famille (grands-parents, etc.) que quinze jours consécutifs. Une certaine souplesse est pourtant admise, puisque des étudiants de la toute proche université d'Irvine occupent des chambres dans la *gated community* (d'après un entretien avec un ancien président de l'association de propriétaires).

3. Les décisions de justice sont citées telles qu'elles sont cotées dans les ouvrages et références juridiques américaines: le nom des deux opposants (X *VERSUS* Y, abrégé «v.») suivi de la cote officielle précisant le numéro de l'arrêt, ainsi que la juridiction compétente. (U.S.: US Supreme Court ; S. Ct.: California Supreme Court ; Cal App.: California Court of Appeal).

### La question métropolitaine aux États-Unis

Ne pouvant pratiquer légalement la discrimination autre que par un critère d'âge dans les quartiers résidentiels, l'industrie immobilière s'est alors orientée vers d'autres formes d'exclusivité, qui donne à la *gated community* d'aujourd'hui son caractère de club privé (Webster, 2002). En tant que club ou coopérative résidentielle, l'adhésion d'un nouveau venu requiert l'approbation collective des membres. En général, deux formules sont mises en pratique. Soit l'association conserve la propriété générale du bâti, et les résidents ne sont propriétaires que de participations dans le capital de l'association, pour lesquels ils obtiennent un titre de résidence. Soit la résidence est soumise à l'adhésion à des clubs fermés et socialement sélectifs : golfs, tennis, association du troisième âge, qui justifient intrinsèquement l'exclusivité et l'enclosure du lieu. Dans le cas des résidences du troisième âge, les deux formules sont parfois associées, à *Leisure World* par exemple. Évidemment, la discrimination s'opère alors dans le processus d'adhésion au club, selon des critères de préférence sociale.

Outre l'exclusion collective (par tranche d'âge ou sur critère religieux ou ethnique), une *gated community* peut appliquer une décision sur des critères individuels : l'association de propriétaires peut refuser la transmission d'un bien d'une personne à une autre, sur des critères aussi subjectifs que la sympathie et la sociabilité supposée de la personne candidate à l'acquisition du logement. Ainsi, le jugement *Chianese v. Cully* (397 F. Supp. 1344, 1346 & S.D. Fla. 1975) oppose un acquéreur potentiel et une association de copropriétaires, qui s'est vu interdire l'achat par les copropriétaires sous prétexte qu'il ne faisait pas montre d'une sympathie et de sociabilité (« *congeniality* ») suffisantes pour satisfaire aux exigences de sociabilité. La Cour de Floride a admis que ce critère était « raisonnable » eu égard aux efforts de la communauté en la matière (Brower, 1992).

### La fermeture, la gestion privée et la protection du bien immobilier

La sélection sociale dans les lotissements, appliquée avec zèle dans les *gated communities* est destinée à protéger la valeur du bien immobilier. La présence d'un contrôle d'accès renforce l'exclusivité d'un lieu dont l'appartenance repose sur l'adhésion à un club, parce qu'on ne peut être que « du dedans » ou « du dehors », à moins d'avoir été spécifiquement invité par un résident.

On peut hiérarchiser les effets de l'enceinte à l'interface entre l'*intra muros* et l'*extra muros*, entre la sphère de la gestion publique de la ville et celle de la gestion privée d'un territoire clos. La clôture, d'une part, garantit aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier, la valeur ajoutée de la rente de site comme par exemple une plage, un golf, un parc, un paysage. On relève d'autre part les frontières

### La dimension territoriale de la séparation sociale

floues entre les modes de gestion publique et ceux du ressort de la gestion privée. Dans le droit, en effet, l'association de copropriétaires se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les intérêts particuliers de propriétaires fonciers. En conséquence, le développement des *gated communities* est largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante que celles-ci représentent alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents (Le Goix, 2005).

À l'interface entre la *gated community*, les quartiers et les collectivités voisines, se dresse la frontière entre ce qui relève du droit (et du financement) public ou privé. Cette frontière met en contact des lieux fortement différenciés dont l'interaction produit des externalités positives ou négatives pour les membres du quartier fermé et pour ses voisins. Les effets directs de la fermeture et de l'exclusivité s'opèrent au détriment des voisins de ces quartiers. Il semblerait que la fermeture contribue à reporter les actes délictueux sur les quartiers ouverts du voisinage, qui ont alors besoin de se fermer également. Il y aurait alors apparition d'un surcoût cumulatif de la course à l'équipement sécuritaire entre quartiers voisins (Helsley, Strange, 1999). Ceci expliquerait le développement par contagion, de proche en proche, des *gated communities*, et ce faisant la construction d'un paysage anxiogène fait de murs et de grilles.

Bien que la présence d'équipements de sécurité et la prise en charge des équipements présents au sein de la *gated community* représentent une charge importante pour la copropriété (les frais de copropriété s'élèvent couramment à 1500 \$ par an), la présence d'une clôture conduit globalement à une surévaluation des prix dans la *gated community* au détriment du voisinage (Lacour-Little, Malpezzi, 2001). Toutefois, si l'enceinte contribue à la formation des prix dans les *gated communities*, ce n'est que de manière relative à son environnement immédiat. Il est très net que l'enceinte protège l'investissement immobilier dans le temps, en particulier lors de la crise immobilière des années 1990 à Los Angeles (Le Goix, 2002).

La *gated community* apparaît donc comme un projet de nature territoriale: contrôle d'accès, projet socialement séparateur favorisant l'homogénéité et l'intégration sociale, projet économique valorisant la valeur des propriétés intra-muros.

### ► Enclosure et construction des disparités sociales

Du fait de la présence d'une frontière physique, juridique et économique, l'analyse des *gated communities* ne peut se faire qu'en la comparant avec les espaces avec lesquels elle est en contact, et vis-à-vis desquels elle joue sur

### La question métropolitaine aux États-Unis

une rente de site (l'exclusivité) et un avantage différentiel. Dans l'hypothèse où l'on cherche à savoir si les *gated communities* sont dotées d'une quelconque spécificité ethnique ou socio-économique par rapport aux lotissements voisins non-fermés, on se pose forcément la question de l'entre-soi communautaire considéré comme acquis par la promotion immobilière.

#### Des quartiers inscrits dans l'espace social de Los Angeles

##### *Un marché immobilier à part entière*

On s'appuie sur une base de données réalisée pour 219 *gated communities* dans la région métropolitaine de Los Angeles (sept comtés de Californie du Sud: Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino, Ventura, Santa Barbara, San Diego). Du fait l'absence de recensement cohérent des *gated communities*, cette base a été constituée à partir d'enquêtes de terrain, et identifiées à partir de sources qui sont celles dont disposerait un acquéreur potentiel: annonces immobilières, publicités d'agences, articles de presse. En 2001 au centre de la région urbaine, ce marché représente en moyenne 12 % de l'offre neuve, dont 21 % des lotissements dans le comté d'Orange, 31 % dans la vallée de San Fernando au Nord de Los Angeles, et 50 % dans les périphéries résidentielles et de loisirs du comté de Riverside (Palm Springs)<sup>4</sup>. La diversité de l'offre s'est accrue en même temps que ces quartiers fermés ont gagné des parts de marché. Les plus grandes *gated communities* accueillent plusieurs milliers d'habitants (9 500 à Canyon Lake, dans le comté de Riverside, 19 000 à *Leisure World*, dans le comté d'Orange), mais les plus courantes sont de petits ensembles de moins de 200 logements, construits par des multinationales de la promotion immobilière.

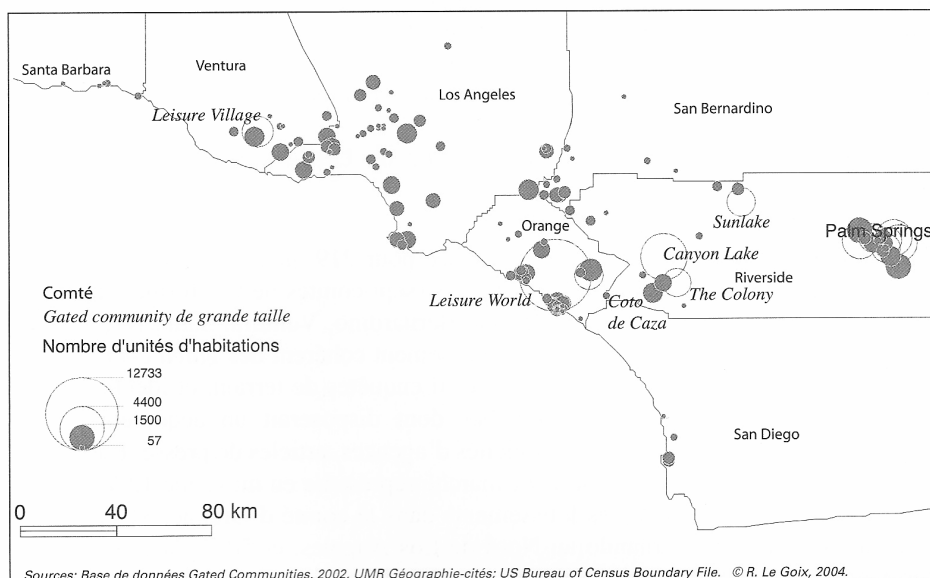
##### *Des lotissements inscrits dans leur environnement*

Les caractéristiques des *gated communities* s'inscrivent en harmonie avec un environnement social. Ces quartiers répondent en effet chacun à un segment de marché. Les choix de localisation des promoteurs s'orientent logiquement dans le sens d'une insertion de ces communautés en continuité avec l'environnement urbain, dans une logique d'intégration à l'espace environnant. On a démontré que la localisation des *gated communities* dans les différents quartiers de l'agglomération montre l'ampleur de la diffusion de ce modèle résidentiel dans les différentes strates de la société. On le retrouve chez les populations blanches et aisées mais aussi dans la classe moyenne et chez les populations asiatiques et hispaniques. Il apparaît tant dans les espaces centraux à forte densité que dans les périphéries à faible densité. Il est présent, avec des fréquences variables dans différentes zones rurales et zones d'urbanisation récentes. Chaque *gated community* associée à un type de localisation

4. D'après base de données et recension des projets immobiliers dans l'édition 2001 du guide *New Home Buyer Guide, Southern California*.

## La dimension territoriale de la séparation sociale

Fig. 1 : La taille des gated communities



correspond à un segment du marché immobilier, avec la volonté de couvrir l'ensemble du marché solvable d'accès à la propriété. Les seuls quartiers à l'écart de ce mode résidentiel semblent être les quartiers noirs (Le Goix, 2002).

En tant que produit immobilier, les localisations des *gated communities* sont tout à fait cohérentes avec le type de clientèle visée, et l'appartenance sociale des résidents de ces quartiers et celle de leurs voisins ne peut varier que de façon marginale. C'est de cette variation, parfois ténue et délicate à interpréter, qu'il s'agit de rendre compte.

### Les discontinuités construites par l'enceinte

En conséquence, toute démarche purement descriptive des *gated communities* censée saisir leur particularité supposée dans la ville est vouée à la répétition des discours des promoteurs. Démontrer de manière empirique leur impact sur le tissu social suppose de se pencher sur la mesure de leurs effets en termes d'accentuation locale de la ségrégation. Pour percevoir cet impact, il faut alors les comparer systématiquement deux-à-deux avec les quartiers voisins en introduisant une fonction de la distance: la contiguïté à l'enceinte semble une bonne approximation.

Il existe de très nombreux indices permettant de mesurer la ségrégation, résumant le niveau moyen de dissimilarité observé dans une ville ou dans plu-

## La question métropolitaine aux États-Unis

sieurs quartiers (Apparicio, 2000). Ici, on cherche plutôt à qualifier individuellement les discontinuités (encadré 1) correspond à une disparité majeure entre deux espaces contigus. On cherche à savoir s'il y a une discontinuité associée à la présence d'une enceinte de *gated community*. Mais il peut y en avoir d'autres, et des discontinuités tout aussi significatives peuvent aussi apparaître ailleurs qu'au niveau de l'enceinte: les frontières municipales créent souvent de forts niveaux de différenciation socio-économique. Il est donc important d'étudier conjointement ce qui se passe au niveau des enceintes, et ce que l'on observe par ailleurs entre quartiers adjacents, dans le reste de la région urbaine.

Or, on ne peut apporter de réponse directe et complète à cette question, en raisons des contraintes liées à la définition des mailles de recensement. Le problème de la relative inadéquation des mailles de recensement se pose ici avec acuité, puisqu'il est rare qu'une *gated community* occupe totalement une unité spatiale de recensement (cas A). La présence d'une *gated community* dans une maille beaucoup plus grande comprenant également d'autres lotissements est le cas le plus courant (cas B). On trouve aussi, parfois, plusieurs *gated communities* différentes dans une même maille, mêlée à d'autres lotissements. On peut donc définir trois grands types de voisinages autour des *gated communities*, du plus proche de l'enceinte au plus lointain:

— On distingue un premier voisinage qui correspond à la frontière entre une *gated community* et son environnement immédiat quand l'unité de recensement et l'enceinte de la *gated community* sont superposables l'un à l'autre (cas A). Un tel cas de figure s'observe dans 30 *gated communities* présentes dans la base de données.

— On peut aussi comparer un second niveau: les unités de recensement contiguës au niveau précédent (cas A), et celles adjacentes aux mailles de recensement qui incorporent de petites *gated communities* et d'autres petits lotissements (cas B). Cela correspond à étudier les disparités socio-économiques par rapport à l'environnement dans lequel se situe la *gated community*.

— Enfin, on prend en compte l'ensemble des dissimilarités observées entre deux mailles contiguës dans toute la région urbaine. Il s'agit de considérer l'ensemble des phénomènes de différenciation, à l'échelle de l'agglomération, afin de raisonner toutes choses égales par ailleurs.

Les quatre premiers axes de l'ACP réalisée sur l'ensemble des *block groups* de la région urbaine expliquent ensemble 67 % de la variance des douze variables considérées (fig. 2). Le premier axe décrit les oppositions liées à la structure ethno-linguistique, au niveau socio-économique et à l'effet de l'âge qui y est associé (33,5 % de la variance), et oppose les quartiers jeunes, hispaniques et modestes, aux quartiers blancs, plus âgés, et nettement plus riches. Un second axe (13 % de variance expliquée) isole les effets propres aux

## La dimension territoriale de la séparation sociale

### LA CONSTRUCTION D'UN INDICATEUR DES DISCONTINUITÉS TERRITORIALES

D'après la démarche formalisée par C. Grasland (1992; 1997) et J.-C. François (1995), une discontinuité territoriale est analysée par le biais de la combinaison de différents facteurs explicatifs regroupés dans une analyse factorielle; et les formes spatiales qui en émergent, lorsqu'elles sont identifiables apparaissent être le produit d'un système territorial. Il faut, dans la variabilité des caractéristiques entre deux quartiers voisins, distinguer les seuils qui ont une réelle signification territoriale de ceux qui ne relèvent que d'une contingence locale.

Afin d'éviter les biais liés à l'échantillonnage des données dans de petites mailles de recensement, on restreint l'analyse aux données issues de l'exploitation au 100 % du recensement 2000 (à l'exception de la valeur médiane des logements, issue de l'exploitation partielle). On retient les variables suivantes dans les 12549 *block groups* de la région urbaine:

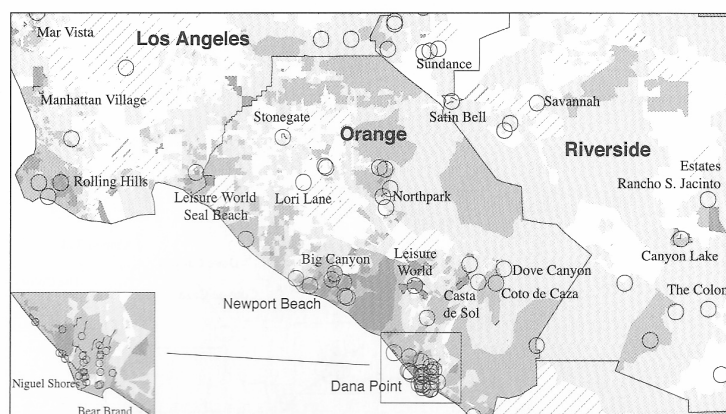
- Statut et richesse: valeur médiane des logements 2000; logements occupés par leurs propriétaires (en pourcentage du nombre de logements 2000). Corrélée avec le revenu médian (+0,72), la valeur immobilière constitue un bon indicateur du niveau économique et des habitants, et prend en compte la dimension du logement comme un signe extérieur de richesse. L'introduction d'une variable sur le pourcentage de propriétaires indique à la fois le statut socio-économique lié à la propriété, et la place des résidents dans le cycle de vie.
- Appartenance ethno-linguistique des populations: Personnes de couleur blanche; Personnes de couleur noire; Personnes blanches d'origine hispanique; Personnes d'origine asiatique; Personnes d'origine amérindienne (en pourcentage de la population 2000).
- Classes d'âges: moins de 18 ans; 18-24 ans; 25-44 ans; 45-64 ans; plus de 65 ans (en pourcentage de la population 2000).

Une analyse en composante principale (ACP) permet de dégager les principaux facteurs (ou axes) explicatifs des écarts entre les unités spatiales étudiées (fig. 2). Dans un second temps, on construit un indice de dissimilarité en calculant l'écart entre deux unités spatiales contiguës sur chacun des axes retenus, afin de déterminer le niveau de la discontinuité qui sépare ces deux unités spatiales. Enfin, dans un troisième temps, on retient les indices de dissimilarité significatifs de la présence d'une discontinuité quand ils sont supérieurs à un écart-type (tab. 1).

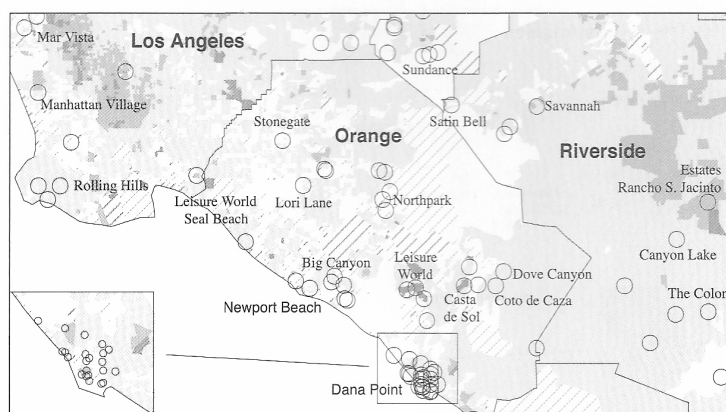
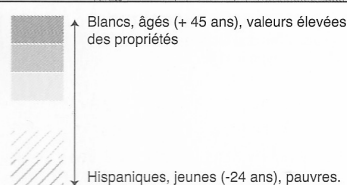
cycles de vie, opposant les quartiers des familles avancés dans le cycle de vie (propriétaires, plutôt âgés et avec une forte contribution des enfants et adolescents) aux quartiers où la population plus jeune et plus active, moins avancée dans le cycle de vie (25 à 44 ans). Un troisième axe (10,9 % de la variance) explique quant à lui les effets de la ségrégation ethnique, toutes choses égales quant au niveau de vie: il oppose les quartiers à dominante noire ou asiatique aux quartiers blancs et hispaniques, qui sont très nettement opposés dans la classe moyenne, à statut social équivalent. La quatrième dimension, enfin, explique les différences liées à l'âge au sein de la classe moyenne, toutes choses égales quant au statut social (9,7 % de variance expliquée). Elle oppose les quartiers jeunes et d'âge moyen (notamment les quartiers résidentiels des familles actives), aux quartiers qui concentrent une importante population très

## La question métropolitaine aux États-Unis

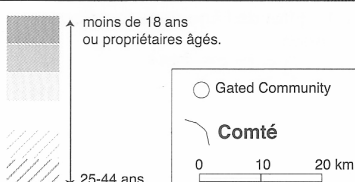
Fig. 2a : Les gated communities et les facteurs de la différenciation sociale au sud de la région de Los Angeles

**Axe 1 : Structure ethno-linguistique, associée à la richesse et à l'âge.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 2000)

**Axe 2 : Cycle de vie.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1250)

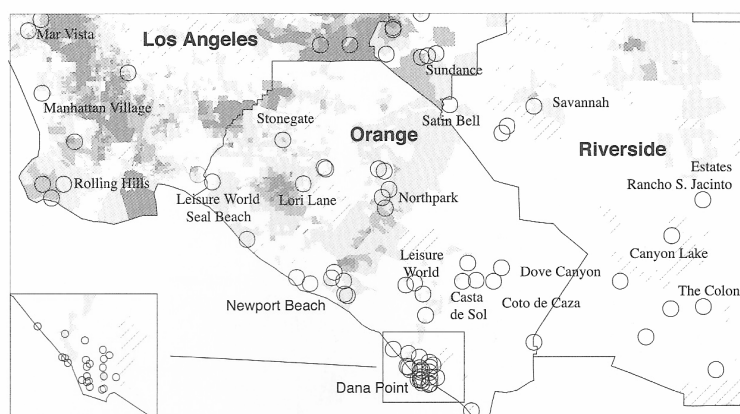


ACP sur les 12549 block groups. Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP.  
Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.



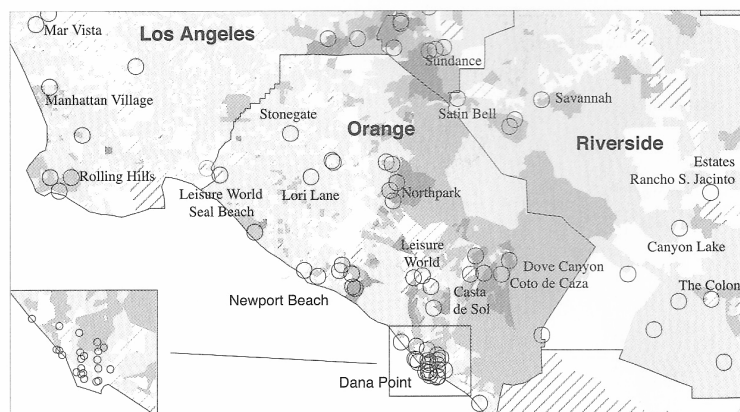
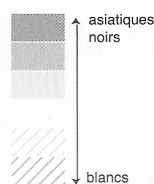
## La dimension territoriale de la séparation sociale

**Fig. 2b : Les gated communities et les facteurs de la différenciation sociale au sud de la région de Los Angeles**



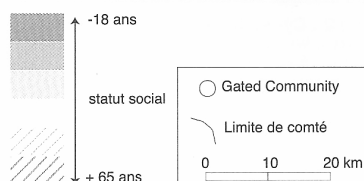
**Axe 3 : Ségrégation ethnique.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1143)



**Axe 4 : Effet de l'âge dans les classes moyennes.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1076)



ACP sur les 12549 block groups. Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP.  
Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

### La question métropolitaine aux États-Unis

âgée (plus de 65 ans), ou une importante population de jeunes adultes, également très concentrée (comme sur un campus ou à proximité des bases militaires).

Ces quatre axes sont autant d'échelles continues d'interprétation de la différenciation socio-spatiale à Los Angeles. Pour chacun des segments qui marquent la limite entre deux unités spatiales contiguës, on calcule la différence de position sur chacun des axes. On obtient donc quatre indices de dissimilarité. On ne prend en considération que la seule valeur absolue de l'indice de dissimilarité, qui, lorsqu'il est élevé, signe la présence d'une discontinuité importante entre deux zones contiguës.

#### ► Les *gated communities* aggravent-elles les effets de la ségrégation ?

Le tableau 1 compare les distributions des indices de dissimilarité dans les trois échantillons pris en compte dans l'analyse : au niveau des enceintes résidentielles (308 segments), au niveau du voisinage des *gated communities* (6349 segments), et enfin pour l'ensemble des sept comtés de l'étude (33 800 segments).

#### La portée sociale de l'enceinte résidentielle

Le rôle de l'enceinte dans la différenciation spatiale est incontestable sur les axes 1, 2 et 4, puisqu'on y constate une fréquence beaucoup plus importante des très fortes discontinuités que dans le voisinage ou dans le reste de la région urbaine. On observe sur l'échelle des effets socio-ethniques un total de 26,8 % des discontinuités supérieures à la borne de deux écarts types au niveau des enceintes, contre 5,5 % dans l'ensemble de la région et 8,9 % dans le voisinage. Les contrastes paraissent sensiblement du même ordre pour les axes qui rendent compte d'un effet du cycle de vie et de l'âge. Sur l'axe 2, un total de 18,5 % des segments font apparaître de fortes discontinuités (plus de deux fois l'écart-type), et 22 % sur l'axe 4, à comparer aux scores affichés pour l'ensemble de la région urbaine de 5,9 et 4,8 %.

## La dimension territoriale de la séparation sociale

**Tab. 1 : Les niveaux de discontinuité observés aux différents échelons**

**Axe 1 : Structure ethnolinguistique, associée à la richesse et à l'âge**

Décrit l'opposition entre les blancs, plus âgés et plus riches, et les hispaniques, plus pauvres et plus jeunes

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Écart type	C.V.
<i>Gated communities**</i>	65,3	17,9	11,0	5,8	1495	1660	1,11
Voisinage des GC	71,5	19,7	5,7	3,2	1236	1249	1,01
Ensemble région urbaine	76,4	18,0	3,9	1,6	1057	1076	1,02

**Axe 2 : Cycles de vie**

Décrit l'opposition entre les plus jeunes (-18 ans) et les adultes actifs (+25 ans)

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Écart type	C.V.
<i>Gated communities**</i>	66,9	14,6	9,7	8,8	1060	1216	1,15
Voisinage des GC	74,1	18,2	5,4	2,3	794	834	1,05
Ensemble région urbaine	78,7	15,3	4,0	1,9	710	782	1,10

**Axe 3 : Effets de la ségrégation ethnique**

Décrit l'opposition entre les quartiers où les blancs sont sur-représentés, et les quartiers où les noirs et les asiatiques sont sur-représentés

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Écart type	C.V.
<i>Gated communities**</i>	95,8	4,2	0,0	0,0	259	230	0,89
Voisinage des GC	85,0	11,3	2,3	1,5	480	712	1,48
Ensemble région urbaine	82,4	13,2	2,8	1,5	504	656	1,30

**Axe 4 : Effet de l'âge dans les classes moyennes**

Parmi les quartiers des classes moyennes, l'axe décrit l'opposition entre les quartiers les plus âgés et les quartiers les plus jeunes

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Écart type	C.V.
<i>Gated communities**</i>	60,4	17,5	4,5	17,5	1770	2318	1,31
Voisinage des GC	76,2	15,7	4,0	4,1	874	1122	1,28
Ensemble région urbaine	83,7	11,6	2,6	2,2	662	890	1,34

\* Les bornes de classes sont calculées selon la moyenne et l'écart type de l'ensemble des 33800 segments. \*\* *Gated communities* identifiables au block group près.

Niveaux de dissimilarité en valeur absolue Ø : inférieur ou égal à 1 écart type.

+: de 1 à 2 écarts-types

++ : de 2 à 3 écarts-types

+++ : 3 écarts-types et plus.

Source : US Census 2000, Bases de données *Gated communities* 2003.

## La question métropolitaine aux États-Unis

### Une accentuation relative des disparités

Que représentent de tels écarts entre les niveaux de discontinuités relevés au seuil de l'enceinte ? La comparaison des moyennes calculées sur les valeurs absolues des indices de dissimilarité montre des tendances à de plus fortes différenciations, toutes choses égales par ailleurs, au seuil des enceintes. Ainsi, la moyenne des dissimilarités sur l'axe 1 est 1,4 fois plus élevée au niveau des *gated communities* que dans le reste de l'agglomération, de 1,5 fois plus élevée sur l'axe 2, et 2,7 fois plus élevée sur l'axe 4. Du fait de cette contribution très importante de l'axe 4 (l'effet de l'âge), il ne fait pas de doute que l'âge constitue un critère essentiel de différenciation des *gated communities*, et donc le critère d'intégration majeur des populations qui ont choisi d'y vivre. Cela ne signifie pas pour autant que les *gated communities* sont limitées aux classes d'âges les plus élevées : il peut s'agir en effet de quartiers de retraités, mais aussi de quartiers habités par des personnes plus jeunes que dans le voisinage.

Ces données rendent compte, paradoxalement, du rôle tout à fait marginal des discontinuités ethniques dans la définition des spécificités des territoires enclos dans les *gated communities*. En effet, 95,8 % des enceintes ne présentent aucune discontinuité significative au-delà du seuil de 1 écart-type, alors que ces discontinuités sont significatives dans 17,5 % des cas dans le reste de la région urbaine. À titre de comparaison, les écarts relevés au seuil des enceintes sont en moyenne de 259, pour 504 par ailleurs : l'effet de la seule ségrégation ethnique est deux fois moindre au niveau des *gated communities* que ce que l'on peut observer dans l'ensemble de la région.

### Le voisinage : un rôle d'espace tampon

Les *gated communities* ont donc tendance à renforcer localement l'effet de la ségrégation, sur des critères de classe, et surtout sur des critères d'âge. Mais le rôle du voisinage, autour de l'enceinte n'est pas neutre (fig. 2).

En effet, les discontinuités observées dans le voisinage relèvent bien du rôle d'espace tampon autour des *gated communities*. La notion d'espace tampon n'est pas implicite, mais sciemment mise en oeuvre par les promoteurs immobiliers, qui choisissent des localisations dans un environnement protégé des côtoiements ethniques et sociaux les plus brutaux, aux effets délétères sur la commercialisation du produit et, à terme, sur la valeur immobilière. Un tel constat est très net sur l'axe 3, qui est justement celui où s'opèrent les dissimilarités sur les seuls critères ethniques : les niveaux observés dans le voisinage sont tout à fait comparables, sinon identiques, à ceux que l'on observe par ailleurs dans l'agglomération. Un tel effet de rôle tampon de l'échelon local s'observe notamment à *Rolling Hills* ou *Manhattan Village*, insérées dans un ensemble ethnique homogène, mais à proximité immédiate d'un important

### La dimension territoriale de la séparation sociale

gradient les séparant vers l'est de quartiers différenciés et plus hétérogènes. Il est particulièrement puissant au sud du comté d'Orange (*Dove Canyon, Coto de Caza*). En fait, cet espace tampon correspond souvent à l'échelon municipal, dont la portée en termes de séparation sociale est puissante, du fait des logiques identitaires et culturelles du développement métropolitain de Los Angeles (Ghorra-Gobin, 1997).

### ► Conclusion

L'hypothèse selon laquelle le développement des *gated communities* s'accompagne d'un accroissement local et relatif de la ségrégation résidentielle se confirme, et les fortes discontinuités relevées au seuil de l'enceinte le démontrent. Le voisinage sert quant à lui de tampon entre une *gated community*, et des quartiers diversifiés et hétérogènes du point de vue de la composition sociale ou ethnique. Une telle position, que l'on peut qualifier de double frontière, est particulièrement intéressante pour assurer la promotion d'un tel produit immobilier : des quartiers très intégrés socialement, construits dans un milieu lui-même relativement homogène séparé de certaines catégories de populations. Le fait déterminant réside dans la contribution remarquable de l'âge comme critère de différenciation propre aux *gated communities*, et le rôle des différenciations ethniques dans un espace tampon constitué par un voisinage élargi, qui correspond souvent à un échelon municipal.

La question majeure relative aux relations entre les *gated communities* et les collectivités locales d'appartenance est bien celle des externalités et de l'impact de l'enclosure sur le voisinage : sur les valeurs immobilières, comme cela a déjà été relevé, mais aussi impact relatif sur la ségrégation sociale. De tels effets pèsent sur les collectivités publiques et sur la société civile, devant prendre en charge les services publics et équipements destinés au plus grand nombre, dans un contexte où la diffusion des enclosures contribue à aggraver les inégalités sociales, non seulement aux États-Unis, mais aussi dans la plupart des grandes métropoles.

### ■ Bibliographie

- Apparicio P. (2000), «Indices of residential segregation: an tool integrated in geographical information system», *Cybergeo* (<http://cybergeo.presse.fr>), n° 134.
- Blakely E.J. et Snyder M.G. (1997), *Fortress America, Gated Communities In The United States.*, Washington D.C., Cambridge, M.A., Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy.
- Brower T., «Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations», *Land Use and Environmental Law Journal*, vol. 7, n° 2, 1992, p. 203-273.

## La question métropolitaine aux États-Unis

- Caldeira T. (2000), *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, CA, University of California Press.
- Degoutin S. (2004), «Petite histoire illustrée de la ville privée», *Urbanisme*, n° 337.
- Glasze G., Frantz K. et Webster C.J. (2002), «The global spread of gated communities», *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, p. 315-320.
- Glasze G., Webster C.J. et Frantz K. (dir.) (2005), *Private neighborhoods: Global and local perspectives*, London, Routledge, Taylor and Francis, (sous presse).
- Ghorra-Gobin C. (1997), *Los Angeles: le mythe américain inachevé*, Paris, CNRS Éditions.
- Francois J.-C. (1995), «Discontinuités dans la ville. L'Espace des collèges de l'agglomération parisienne (1982-1992)», thèse de Doctorat, Université Paris 1-Panthéon Sorbonne.
- Grasland C. (1992), «Analyse des couples de lieux et modélisation en géographie», communication présentée à la conférence Name, Université d'Avignon.
- Grasland C. (1997), «L'analyse des discontinuités territoriales. L'exemple de la structure par âge des régions européennes vers 1980», *L'Espace Géographique*, vol. 26, n° 4, p. 309-326.
- Jackson K.T. (1985), *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, Oxford, Oxford University Press.
- Helsley R.W. et Strange W.C. (1999), «Gated Communities and the Economic Geography of Crime», *Journal of Urban Economics*, n° 46, p. 80-105.
- Kennedy D.J. (1995), «Residential Associations as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers», *Yale Law Journal*, vol. 105, n° 3, p. 761-793.
- Lacour-Little M. et Malpezzi S. (2001), *Gated Communities and Property Values*, Madison, WI, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics – University of Wisconsin, 36 p.
- Le Goix R. (2002), «Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres», *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 4, p. 328-344.
- Le Goix R. (2004), «Quartiers fermés, intérêts particuliers», *Urbanisme*, n° 337.
- Le Goix R. (2005), «Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California», in G. Glasze, C.J. Webster et K. Frantz (dir.), *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*, Routledge, Taylor and Francis, (sous presse).
- Massey D.S. et Denton N.A. (1995), *American Apartheid*, Paris, Descartes et Cie, coll. Les Urbanités.
- Madoré F. (2004), «Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde», *L'Information Géographique*, n° 2, p. 127-138.
- Marcuse P. (1997), «The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave: New Patterns in the United States», *The American Behavioral Scientist*, n° 41, p. 311-326.
- McKenzie E. (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven (Conn.), Y.U. Press; London, Yale University Press.
- Webster C.J. (2002), «Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft», *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, p. 397-412.



# PRIVATE CITIES

Global and local perspectives

*Edited by Georg Glasze, Chris Webster  
and Klaus Frantz*



## CONTENTS

<i>List of figures and tables</i>	0
<i>List of contributors</i>	0
<b>1 Introduction: global and local perspectives on the rise of private neighbourhoods</b>	<b>1</b>
GEORG GLASZE, CHRIS WEBSTER AND KLAUS FRANTZ	
<b>2 The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA</b>	<b>9</b>
EVAN MCKENZIE	
<b>3 The economic case for private residential government</b>	<b>31</b>
FRED E. FOLDVARY	
<b>4 Unlocking the gated community: moral minimalism and social (dis)order in gated communities in the United States and Mexico</b>	<b>45</b>
SETHA M. LOW	
<b>5 Private gated neighbourhoods: a progressive trend in US urban development</b>	<b>64</b>
KLAUS FRANTZ	
<b>6 Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California</b>	<b>76</b>
RENAUD LE GOIX	

## 6

## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

The outcomes of fading boundaries  
between private management and  
public authorities in southern California<sup>1</sup>

*Renaud Le Goix*

### Abstract

Based on an empirical study of the Los Angeles region, this chapter focuses on the consequences of gated-community development, leading to fading boundaries between private and public management of residential areas. As a standardised form of urban product, these neighbourhoods represent a form of urbanism where public spaces are being privatised. In the most recently urbanised areas, they represent an increasing part of the new-homes market and they have thus become a symbol of contemporary metropolitan fragmentation and social segregation. They not only enclose space but also actively select residents through restrictive covenants as well as through lifestyle marketing and price. Because they are managed as private corporations, there is perhaps an inevitable tendency to seek political and fiscal independence through a process of municipal incorporation. This has led to a project of partition – strengthened by and strengthening existing partitioning movements – and to the prospect of increased social segregation. The outcome is the fading of boundaries between public and private management when a gated community engages in municipal incorporation. The sprawl of gated communities is not to be understood as secession from public authority, but as a public–private partnership. It is a local game where the gated community provides benefits to the public authority, in return for which the property owners' association is granted autonomous local governance. The spillover effect of this method of ordering new urban space is to increase segregation. This is particularly so when gated communities are incorporated since the municipal institution is instrumental in securing public funds and property for the privilege of a gated enclave.

### Introduction

In terms of private urban governance the US has a wide range of experience, which allows investigation of the issues raised by their long-term implementation. As a specific form of private governance, walled and gated residential neighbourhoods have become a common feature within the fastest-growing US metropolitan areas. Numerous gated communities have been developed since the 1960s in southern California, which serves in this chapter as a field of study for discussing the consequences of fading boundaries between public and private management due to the rapid development of these enclaves. Because security systems and around-the-clock gates prevent public access, gated communities represent a form of urbanism where public space is effectively privatised – protected for the exclusive consumption of a spatially and legally defined group. They differ from condominiums and secured apartment complexes because they enclose more natural real estate (as opposed to land created by investment in high-rise development). In some cases this land and its public infrastructure, such as streets, parks, sidewalks and beaches, was formerly open to all. In some cases some of the infrastructure is still publicly owned. Gated neighbourhoods have greatly increased in number since the 1970s and have become a powerful symbol of the fragmentation and increasing social segregation of contemporary cities (Blakely and Snyder 1997). Social segregation goes hand in hand with developments like this because they are managed as private corporations, tend to seek political autonomy and practice implicit selection of residents.

In the social sciences literature about gated communities three types of argument are now part of the general theoretical discourse. First, gated communities are described as part of a trend towards the commoditisation of urban public space (Dear and Flusty 1998; Sorkin 1992). This is often linked with the spread of ideologies of fear developed by economic and political actors including municipalities, the home-building industry, the security industry and the media (Davis 1990, 1998; Flusty 1994; Marcuse 1997). A second type of argument presents gated communities as a symptom of urban pathologies, among which social exclusion is considered to be pre-eminent. In this discourse, the decline of public spaces in cities is seen as being detrimental to the poorest social classes, and voluntary gating is associated with increased social segregation (Blakely and Snyder 1997; Caldeira 2000; Webster, Glasze and Frantz 2002). The shift from a city with public spaces to an urbanisation formed of private enclaves, it is argued, is associated with the ‘secession’ of the elite and constitutes a regressive redistribution of welfare (Donzelot and Mongin 1999; Jaillet 1999; Reich 1991). These are largely equity arguments that stand opposed to the efficiency arguments for gating based on the assumption that the public provision of services leaves potential welfare gains unrealised (Foldvary 1994). The debate about gated enclaves has been lively, despite a lack of empirical studies. Due to the difficulty of gathering a representative sample of gated communities at the local scale, empirical studies in the US have so far

## LE GOIX

focused on the nationwide phenomenon (Blakely and Snyder 1997), or on a narrow municipal scale and a few case studies (Bjarnason 2000; Lacour-Little and Malpezzi 2001).

Based on an empirical study in the Los Angeles region,<sup>2</sup> this chapter focuses on the diseconomies created by gated communities for neighbouring communities. It aims to identify the ways in which local governments favour the development of this form of land use to pay for the cost of urban sprawl. This issue is addressed by focusing on gated communities that have been part of an incorporation process – seeking municipality status and pushing for political autonomy. In this process, the boundaries between private interest and the public realm become considerably blurred. I argue that the incorporations of gated communities create spillover effects because public funds and property are captured for the privilege of a gated enclave.

### **Gated-community development as a public-private partnership**

The gated-community lifestyle is clearly inspired by the historical golden ghettos found in industrial-era cities – in Paris, the Montretout gated neighbourhood in Saint-Cloud developed in 1832 and Llewellyn Park, New Jersey developed in 1854 near New York. Gated enclaves today, however, are mainly suburban neighbourhoods distinguished not so much by their grand idealistic designs but by their emphasis on ‘community lifestyle’ and security features. The promotion of these standardised commodities by the real-estate industry typically focuses on exclusiveness, protection of families in a secluded environment and leisure facilities and amenities such as golf courses, private beaches, private parks and horse-riding trails.

In Los Angeles the first gated neighbourhoods were developed in 1935 in Rolling Hills and in 1938 in Bradbury, and some well-known gated communities were built early after the Second World War. These include Hidden Hills (1950) and the original Leisure World at Seal Beach, housing veterans and the retired (1946). Before 1960, about 1,700 housing units were gated in the Los Angeles area. This increased to 19,900 in 1970 through the development of major enclaves like Leisure World (1965) and Canyon Lake (1968). After 1970 new developments were usually smaller and the growth rate decreased: 31,000 gated units existed in 1980, 53,000 in 1990, and 80,000 in 2000. In the year 2000, this market represented approximately 12 per cent of the new-homes market in southern California. Locally it is higher, however: 21 per cent in Orange County, 31 per cent in San Fernando Valley and 50 per cent in the desert resort area of Palm Springs.<sup>3</sup> As real-estate commodities, they are tailored to a specific prospective buyer profile. The gated communities surveyed in the Los Angeles study are located within every kind of middle-class and upper-class neighbourhood and are available for every market segment. Half of them are located within the rich, upper-end and mostly white neighbourhoods, while one-third are located within the middle-class, average income

## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

and white suburban neighbourhoods. As evidence of the social diffusion of the phenomenon, 20 per cent of the communities surveyed are located within average- and lower-income Asian or Hispanic neighbourhoods, especially in the northern part of Orange County and in the north of San Fernando Valley (Le Goix 2002, 2003a).

The diffusion of homogeneous residential suburban communities is related to suburban growth, to the anti-fiscal posture and to the municipal fragmentation dynamics that have affected the Los Angeles area since the 1950s – issues that have already been very well documented. In Los Angeles the anti-fiscal posture has been associated with the incorporation of numerous cities – the first of which was Lakewood (1954). These municipal incorporations were designed to avoid paying costly county property taxes, which after incorporation were replaced by lower city assessments and better local control over local development and other municipal affairs (Miller 1981). A second important development may be linked to the 1978 ‘taxpayers’ revolt’ – a homeowner-driven property tax rollback known as Proposition 13 (Purcell 1997). Passed in 1978, the Jarvis-Grann Initiative introduced a 1 per cent limit of the assessed value for property taxes; annual increase is allowed up to 2 per cent a year. This tax limitation increased the need for public governments to attract new residential developments, especially those that would bring wealthy taxpayers into their jurisdiction. This set the scene for gated communities to become the perfect ‘cash cow’ (McKenzie 1994). A third influence on the spatial diffusion of gated enclaves is the rapid growth of the Los Angeles area (figure 6.1), sustained by massive population flows driven to the Sunbelt cities during the 1980s (Frey 1993).

author: is  
text refer-  
ence for  
figure 6.1  
OK?

In this context, the peculiarity of gated communities compared to regular common-interest developments (CIDs) and master-planned communities lies in the gating. On the one hand, access control and security features represent a substantial cost for the homeowner, not only the capital cost of infrastructure, but also ongoing maintenance costs that otherwise would be borne by the wider taxpaying public. As compensation, the homeowner is granted private and exclusive access to sites and to formerly public spaces. The resultant exclusivity enhances locational rent and positively affects the property values (Lacour-Little and Malpezzi 2001; Le Goix 2002). On the other hand, it provides the public authorities with wealthy taxpayers at barely any cost (McKenzie 1994).

As a consequence, the sprawl of gated communities tends to blur the limit between the public realm of municipal governance and the private realm of homeowners’ association management. Indeed, the status of a CID is instrumental in transferring the cost of urban sprawl from the public authority to the private developer and ultimately to the final homeowner (McKenzie 1994). The enclosure movement has presented many interesting dynamics with regard to the financial situation of public governments since the 1978 tax limitation. For example, to the extent that gating favours property values, it helps increase the property tax basis. The erection of gates also transfers the cost of maintaining urban infrastructure to the association and the homeowner.

## LE GOIX

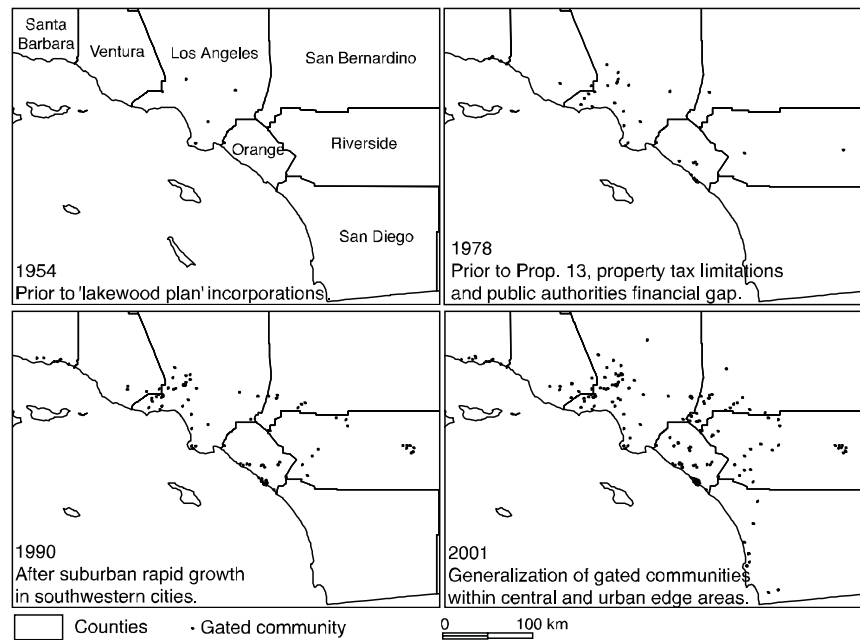


Figure 6.1 The diffusion of gated communities in the Los Angeles area. Sources: US Bureau of Census Boundary Files, database Gated communities UMR Géographie-cités/Le Goix 2002

The relationships between gated enclaves and the public authorities can be summarised thus: because of the fiscal gains they produce at almost no cost except general infrastructure (freeways and major infrastructure), gated communities are particularly desirable for local governments, especially in the unincorporated areas where budgets are tied to a low-resource paradigm after Proposition 13. The city of Calabasas offers a dramatic example of this when it incorporated in 1991. Incorporation is the legal process by which unincorporated land (under county jurisdiction) becomes a city, following approval by the state (in California, the LAFCOs, Local Agency Formation Commissions, are in charge of supervising the process) and by two-thirds of the voters. A new municipality can either be granted a charter by the state, as large cities are, or be incorporated under the general law, which is the common case. In Calabasas, at least 30 per cent of single housing units are located within gated enclaves. Baldwin, the developer of the first enclave in the area (Calabasas Park), proposed in 1987 a 2,000-unit extension on unincorporated land, while locally involved residents were pushing for municipal incorporation, willing to promote a slow-growth policy. This controversial drive towards local autonomy was aimed at gaining control of local land development and challenging the County Board of Supervisors to support new residential subdivisions. The incorporation process went back and forth for 11 years (as the LAFCO

rejected it several times), while the county had already approved 4,500 new units in the area (Le Goix 2003b).

When developing private neighbourhoods, the homeowner pays for the provision of public services. The sprawl of gated communities is not, however, to be understood as 'secession' from the public authority, but as a public-private partnership, a local game where the gated community has utility for the public authority, while the property owners' association (POA) is granted autonomy in local governance, and especially in financing the maintenance of urban infrastructure. But this user-pays paradigm creates a high cost for the homeowner, charged with the property taxes, the district assessment and homeowners' fees. This higher 'entry fee' contributes to the protection of property values but also to socio-spatial selection and segregation.

### **Gated communities as municipalities and public actors**

It has already been documented that common-interest developments (CIDs) are both public actors and private governments. The developer and the subsequent homeowners' association substitute for the public authority and privately provide a public service (Kennedy 1995; McKenzie 1994). But some gated communities have also become real public actors, by means of incorporation as autonomous cities, or by being a key actor in an incorporation process. This issue is important in understanding the nature of the territories built by gated enclaves. Large gated communities incorporated as cities in their own right include Bradbury and Rolling Hills (1957), Hidden Hills (1961), Canyon Lake (1991) and Leisure World (1999). Enclaves incorporated as part of a new city where a substantial part of single-family housing development is gated include Dana Point (1989), Calabasas (1991) and Dove Canyon (incorporated with Rancho Santa Margarita in 2000 – see table 6.1 overleaf).

Local affairs are shared between a private homeowners' association, in charge of road maintenance, security and compliance with land-use regulations and restrictive covenants, and a *minimal city*. Being a minimal city entails minimising the costs of operation by contracting with the county and other public agencies to supply public services (police, water, sewers and fire department) (Miller 1981). Indeed, the municipality in these incorporated areas acts as an extension of the property owners' association.

Generally speaking, such incorporations are conducted for two reasons, consistent with the global trend towards municipal autonomy in Los Angeles. On the one hand, they aim to prevent potential annexation by another and less affluent community looking for an extended tax base (Rolling Hills and Hidden Hills, for instance, or Rancho Mirage and Indian Wells in the Palm Springs area). On the other, they aim to promote the protection of a lifestyle and local values, and local control of affairs and planning (Leisure World, Canyon Lake, Dana Point, Calabasas).

First, having a municipality tailored to fit the needs of a POA is a common

## LE GOIX

Table 6.1 Gated communities involved in municipal incorporations.

<i>Municipalities</i>	<i>Date</i>		<i>GC</i>	<i>Number of housing units</i>		<i>Units in GC</i>
	<i>First GC</i>	<i>Incorp- oration</i>		<i>in GC</i>	<i>in munici- pality (2000)</i>	
Newport Beach	1968	1906	7	1,789	37,288	4.8
Rolling Hills	1936	1957	1	636	682	93.3
Bradbury	1950s	1957	1	476	1,261	100.0
Hidden Hills	1950	1961	1	592	592	100.0
Indian Wells	1957	1967	3	2,135	3,842	55.6
Rancho Mirage	1952	1973	2	4,122	11,816	34.9
La Quinta	1980s	1982	2	2,064	11,812	17.5
Dana Point	1975	1989	15	2,817	15,682	18.0
Laguna Niguel	1982	1989	2	1,664	23,885	7.0
Canyon Lake	1968	1991	1	4,047	4,047	100.0
Calabasas	1978	1991	6	2,228	7,426	30.0
Malibu	1975	1991	4	769	6,126	12.6
Leisure World/ Laguna Woods	1964	1999	1	12,736	11,699	100.0
Rancho Santa Margarita (Dove Canyon)	1986	2000	2	1,227	16,515	7.4

*Notes*

Number of housing units in gated communities according to the database, and include units built and included in the Assessment Maps before 2000. Information based upon POAs data and/or Assessment Maps. Several contiguous country clubs or POAs, sharing the walls and entry gates, are considered as one unique gated community.

pattern of most gated-community incorporation, exemplified by Canyon Lake's incorporation in 1991 (9,900 permanent residents in 2000). The City of Canyon Lake operates according to the minimal-city paradigm. It is designed to provide residents with the basic services of police (contracted to the City of Perris police department), firefighting (contracted to the county fire department), sanitary infrastructure and zoning. Safety and security represent up to 61 per cent of the overall city budget (2000). All other services, including leisure, planning, development permits and regulations, are in the charge of the POA. In spite of its lack of power, the city acts as the public front office of the POA, especially when setting up zoning requirements. These seek strictly to avoid future development around the walls of the community. For instance, the municipality sought to acquire federal land on the outskirts of the city in 2000 in order to maintain a natural boundary between Canyon Lake ('a bit of paradise' – the official motto) and the sprawling nearby community (Tuscany Hills in Lake Elsinore).<sup>4</sup>

Second, should a gated community be concerned with the preservation of a certain lifestyle and identity, then incorporation is considered a means of gaining autonomy while avoiding annexation by less affluent municipalities seeking to enlarge their fiscal basis. Rolling Hills became the first gated community to incorporate as a city in its own right in 1957, and was soon joined in the move



## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

by Hidden Hills in 1961. Both are semi-rural up-market private estates, emphasising a ranching lifestyle, with horse stables and trails. Rolling Hills POA had already existed for two decades when the nearby middle-class and industrial Torrance City sought to annex the wealthy communities of the Palos Verde peninsula, south of Los Angeles (see figure 6.2 overleaf). Rolling Hills quickly reacted, filing for and voting for incorporation in less than 18 months (Miller 1981). The sprawling west side of the city of Los Angeles threatened Hidden Hills, which has strictly enforced a slow-growth policy since incorporation. In Rancho Mirage, also dubbed Country Clubs City (Palm Springs resort area) the wealthy retirement gated communities (35 per cent of the total housing stock and almost 65 per cent of detached units) led the process of incorporation in 1973 to avoid annexation by Cathedral City or Palm Desert.<sup>5</sup>

In some peculiar cases, external forces have convinced the POA to file an incorporation request. The incorporation of Leisure World as the City of Laguna Woods was an outcome of necessity. In the largest retirement gated community of the West Coast (19,500 inhabitants, whose average age is 77 years), incorporation became a necessity because of the lack of involvement in the operation of the Golden Rain Foundation (the master association of the community). As Robert Ring, the former president of the association's board of directors and now city council member, put it, residents 'don't buy green bananas . . . and don't bother as well, as they are happy'.<sup>6</sup> Several projects had been considered since 1964, but never passed. After Orange County forced bankruptcy in 1998, the situation changed radically; the county promoted incorporation of urbanised areas and proposed that new minimal cities should use the local tax base to supply the residents with improved public services, and that they should sign contractual agreements with the county, which operates basic services (fire and sheriff's departments). Leisure World had to incorporate and there were several options. One was a joint incorporation with nearby communities housing younger populations in Laguna Hills or Mission Viejo. This option was rejected because of the obvious divergence of interest between a young population interested in schools and kindergartens and a retirement community. Another option was to be annexed by the large municipality of Irvine, but this gave rise to another conflict that helped to make the decision: Irvine supported a project for an international airport, the approach path to which would have flown over Leisure World (see figure 6.3 on p. 85). So, according to Robert Ring, the incorporation aimed to build a public entity that would be the voice and advocate of the Leisure World gated community against the international airport project in El Toro.

Finally, the main argument driving incorporation might be the need to retain the property tax dollars within the limits of a municipality. The incorporation of the city of Rancho Santa Margarita (2000) was complex; one large gated community was the main influence in this process (Dove Canyon, 1,230 properties), whereas its neighbour (Coto de Caza, 4,152 units) rejected the plan and remained unincorporated (it now wishes to build a municipality of its own). As in some other places, the incorporation aimed at gaining local control

LE GOIX

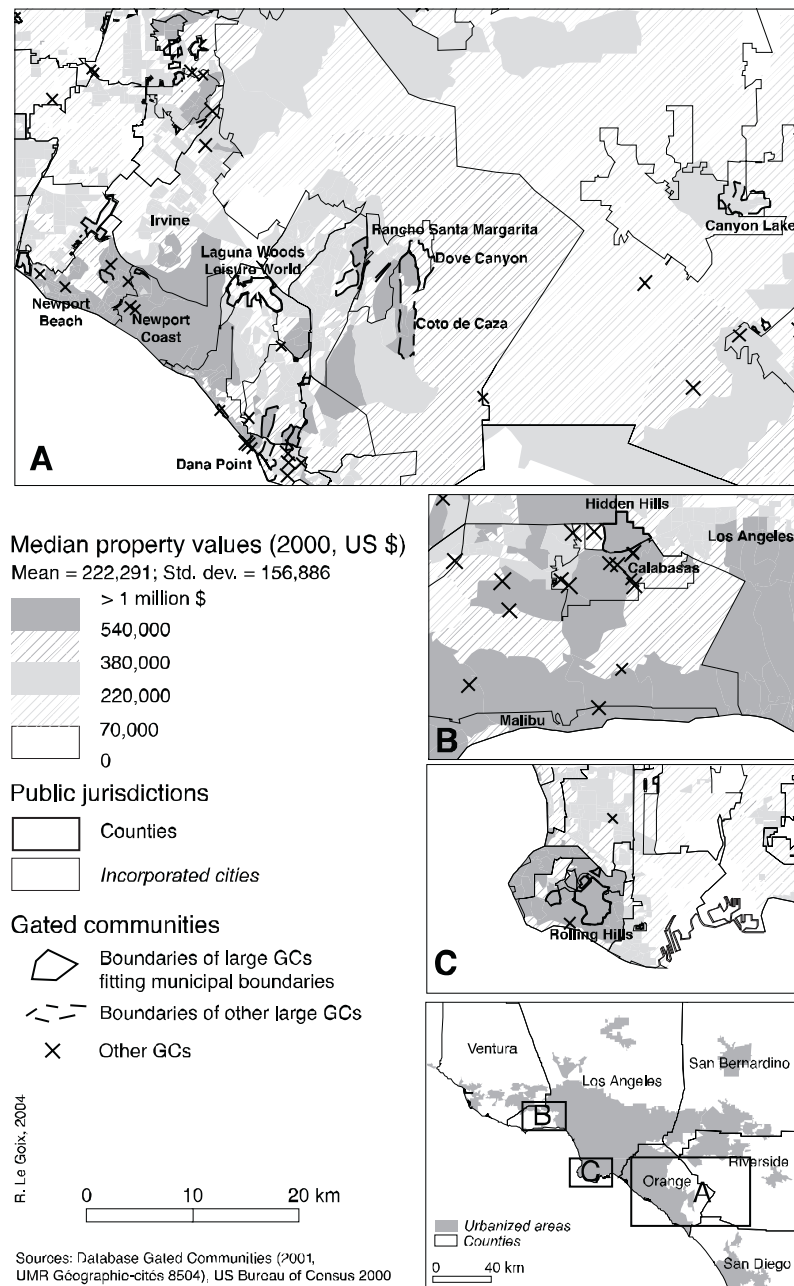


Figure 6.2 Gated communities, municipalities and property-value patterns in the Los Angeles region (focus on Orange County, Palos Verdes Peninsula and Western Los Angeles County). Sources: database Gated Communities UMR Géographie-cités 8504 2001, US Bureau of Census

## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

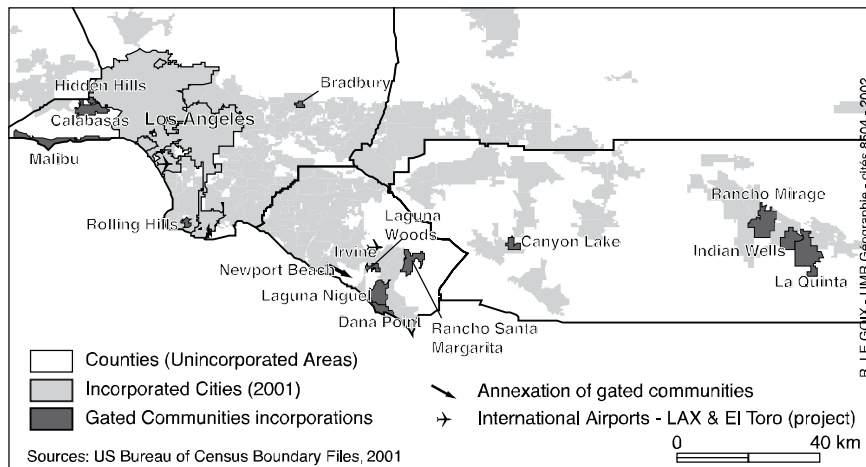


Figure 6.3 Gated communities and municipal incorporations in the Los Angeles area.  
Sources: US Bureau of Census Boundary Files, 2001, R. Le Goix – UMR Géographie-cités 8504 2002

of the use of tax dollars and maintaining a slow-growth policy favouring the leisure lifestyle and countryside setting (Yang and Ragland 1999). According to William O Talley, the city manager, incorporation was also a means to oppose the international airport project, west of the proposed city.<sup>7</sup> It is nevertheless unclear why Coto de Caza rejected incorporation, but it seems that wealthy Coto residents were concerned about Rancho Santa Margarita (including several middle-class neighbourhoods in addition to Dove Canyon; see figure 6.2) seeking to take control of Coto's high fiscal basis. Furthermore, it was reported that Coto is also planning to apply for incorporation on its own. It should be noted that Dove Canyon was highly motivated to join Rancho Santa Margarita, as the county offered the proposed city US\$200,000 a year (financed from the county's share of property tax) in order to provide Dove Canyon with public services (Boucher and Gale 1998; Ragland 1999; Tessler and Reyes 1999). Private and gated Dove Canyon was confronted with an offer that met its own interests, entered into the deal and benefited from the more secure source of tax funds for service provision.

Setting aside the usual arguments of better local control of planning and the preservation of life style and identity, the incorporation of gated communities as new municipalities indeed reveals their political nature and has implications for other communities. Considering property values as a good proxy for assessing the tax base (given that property tax is the main resource for local governments), it appears that a majority of gated-community incorporations, when they took place, withdrew from the unincorporated areas a high-level tax base whereas nearby communities had to incorporate on a weaker fiscal basis (around Rolling Hills, Canyon Lake, Rancho Santa Margarita, Dana Point;

## LE GOIX

see figure 6.2). In Los Angeles County, on the outskirts of the continuously urbanised area, low-end communities might even remain unincorporated because they have insufficient resources to incorporate, and represent a charge for a county constantly losing the upper-market developments built on its land (Miller 1981).

I further argue that, in doing so, gated enclaves seek to reach three inter-related goals:

- to prevent their up-scale fiscal basis from being redistributed in other (poorer) areas; this is a permanent and rather obvious goal in all incorporation driven by upper-scale developments in the US;
- to create a legal means of transferring public resources and assets for the profit of exclusive and enclosed neighbourhoods;
- and to find a legal means of getting public financing of infrastructure within gated areas, whereas such public infrastructures are generally incompatible with gated private enclaves.

The last two goals make gated communities predators of public resources.

### **Gated communities as predators of public resources**

Through the incorporation cases previously exposed, not only do gated communities establish themselves as respectable public actors, but they also find public funding for private liabilities that were previously the responsibility of the POA.

An important impact of gated communities playing the game of municipal incorporation arises from their tendency to act as predators of public resources and to shift the use of city services (paid by the local taxpayers, along with other public grants) to the exclusive use of gated enclaves. No public money can be spent within the gates – otherwise public access would have to be granted and the gates would eventually become redundant. Such issues are demonstrated by the 1992 decision of Hidden Hills to build its city hall outside its gates in order to allow public access to the facility without opening the gates (Ciotti 1992; Stark 1998). The 1994 *Citizen's Against Gated Enclaves (CAGE) vs. Whitley Heights Civic Association* case banned the gating of public streets (Brower 1992; Kennedy 1995; McKenzie 1994). In 1999 Coto de Caza rejected a project to build a public school within its gates because it would have allowed the public inside the gated community (Nguyen 1999).

Such behaviour risks gated communities becoming prisoners of their own small worlds – with the risk of obsolescence if reinvestment funds are insufficient (Berding 1999). Approximately two decades after gated development started to occur, infrastructure is starting to wear out; streets need costly maintenance, costs are rising and it seems increasingly difficult to raise new funding. New special assessments or increased property owners' fees are problematic,

## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

especially because of the two-thirds majority approval required according to CID regulations (*Davis-Stirling Common Interest Development Act*, 1985). The issue can be sensitive in retirement communities where the average life expectancy of residents can be estimated at about five years (hence the comment already quoted in respect of the private governance quagmire in Leisure World – they ‘don’t buy green bananas’). In fact, many private non-gated CIDs can ultimately rely on the municipality to pay for the maintenance of streets and major infrastructure like parks and sewers. In Irvine many private neighbourhoods are maintained with public money, but streets are kept opened.

As a consequence, the only way to get public funding for a gated community is to rely on a public government to externalise services that were paid for by the POA and may be provided by a public entity without infringing the law, and without having to remove the gate. This can be done in several ways: a public service (library, kindergarten, trash collection, transit system and so on) that used to be in the charge of the POA can be transferred to the municipality; a contractual agreement can also authorise the police department to patrol within the gates (like in Dove Canyon), thus saving the POA some security and regulation enforcement costs.

A few examples further illustrate this assertion. First, incorporation allows the transfer to the municipality of the cost of services formerly paid for by the POA. In the peninsular community of Rolling Hills (630 housing units) all leisure facilities located inside the gates are the property of the city and the POA rents them with an exclusive privilege (Rolling Hills is the only gated community in the city and the municipality’s jurisdiction fits the walls of the POA). Major maintenance costs are nevertheless borne by the City. In Calabasas, the developer of Parkway Calabasas gated communities created a community facility district<sup>8</sup> and contracted in 1992 a US\$30-million loan to pay for beautification and building of parks and access roads to the gated communities. Because of its cost (US\$4,000 a year by each resident), the loan was refinanced by the city in 2000 and this became the responsibility of all the taxpayers in Calabasas. Furthermore, 13 per cent of the municipal budget is dedicated to services paid for by the city, obviously favouring gated communities.<sup>9</sup> Although the golf course and other leisure facilities are supposed to be open to all the residents in the city, their location on the western side of the city, nested in the middle of gated enclaves, is detrimental to the open and middle-class neighbourhoods on the eastern side. Not only do the properties abutting the golf course in gated communities benefit from higher property prices, but also other residents and taxpayers do not enjoy the same level of services near their homes, and must undertake longer trips to access the public leisure facilities.

In the elderly gated community of Leisure World/Laguna Woods (both the city and the POA encompass the same area), besides the airport issue, the incorporation was also motivated because of rising costs, ageing private infrastructure and lower revenues from assessments than other gated enclaves. The retired population is indeed in a more modest condition than are residents

## LE GOIX

on the eastern side of Orange County (figure 6.2). In response, sewer maintenance, trash collection and public transit are being transferred from the POA to the city. Incorporating Leisure World is also an answer to the intricate decision-making process in the POA previously explained: the municipality was designed to substitute for the POA when strategic and costly decisions are to be made, and is now in charge of zoning and planning. For instance, the city set up in 2001 the long-range planning requirements in order to forecast the improvements needed by the gated community's infrastructure.<sup>10</sup> The POA shall now comply with regulations enacted by a municipality that was first designed to be instrumental to the association. This exemplifies how a public authority may substitute for private urban governance when private management fails properly to govern a 19,500-inhabitant private enclave.

The recent annexation of gated communities on Pelican Hills (10,000 inhabitants forecasted by 2010) by the City of Newport Beach offers another dramatic example of gated communities seeking access to public funds. Because these communities are located under the landing and takeoff path of a planned airport, Newport Beach has proposed to annex them in order capture a new tax base (US\$2.8 billion when the development will be completed by 2010), and also to prevent them from becoming dangerous opponents to the airport by incorporating later as a city in their own right. First, some residents challenged the annexation and the airport, but they did not manage to gather enough signatures on a petition to block the annexation. Second, once integrated among the 37,200 other residents of Newport Beach, the 7,000 residents (12,000 forecasted by 2010) do not represent a significant opposition force. And, last but not least, the motivation for not challenging the annexation has been guaranteed by the municipality of Newport Beach paying off an estimated US\$18-million special assessment debt owed by gated-community residents, and offering the building of a US\$7-million community centre, free trash collection and finally landscaping of areas outside gated communities (Willon 2001). This poignantly demonstrates the need for viewing gated communities as not only assemblages of private land, streets, infrastructure and services but also as political forces that will make decisions and play games in their members' interests – including preying on public resources.

### Conclusion

The novelty of gated communities in the suburban landscape is their enclosure and its implication for the nature of the territory developed behind the gate. Theoretically speaking, gated communities are private areas entitled to provide public services privately. The sprawl of gated communities is not to be understood as secession from public authority, but as a public-private partnership: the gated community provides the public authority with new taxpayers at little cost, while the property owners' association is granted autonomous local governance and assumes responsibility for local urban affairs. Nevertheless, gated communities tend also to become public actors (municipalities) and can be

## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

expected to try and offset the burden of private governance by transferring costs to the municipal entity, using public funds and federal grants where possible for the exclusive use of private enclaves. Municipal incorporations have helped gated communities to acquire the status of real public actors, providing the private interest with official representation on the public scene.

This peculiar use of a public local government produces a cost borne by the urban community as a whole because of the scope for bargaining and other game-playing. This adds another dimension to the spillover effects of gated communities that have been widely discussed, including the impact on property values outside gated communities and the increase of segregation patterns (Le Goix 2003a, 2003b).

## Notes

- 1 This paper is drawn from a doctoral thesis funded by the CNRS (UMR Géographie-cités 8504, Paris), the French-American Foundation (Tocqueville Fellowship, 2000–1), and the French-American Commission (Fulbright Research Scholarship, 2002–3), which is gratefully acknowledged.
- 2 Because of the lack of a comprehensive survey of gated communities at a local scale, this research is based on a database derived from the sources a prospective home-buyer would use. Once integrated within a geographical information system with 2000 Census data, the diversity of the market can be assessed, as well as the location of gated communities and their social patterns. Accompanied by field surveys, and by interviews with gated communities and local officials, the most relevant sources for locating gated neighbourhoods were *Thomas Guides*® maps plotting gates and private roads, real-estate advertisements in the press and in real-estate guides, and county assessors' maps. A total of 219 gated communities built before 2000 have thus been identified in seven counties (Los Angeles, Riverside, Orange, Ventura, San Bernardino, Santa Barbara and San Diego).
- 3 According to the *2001 American Housing Survey*, it can be estimated that on average 11.7 per cent of the households are in walled, fenced and access-controlled communities in the Los Angeles Metropolitan Area, based on a national sampling of households (Sanchez, Lang and Dhavale 2003). It is relevant to mention here that the research presented in this chapter relies on a more restrictive sampling of gated communities, designed to exclude the condominiums and secured apartment complexes, which do not include privatised public spaces, according to Blakely and Snyder's definition of gated communities (1997). The analysis excludes any vertical co-ops or condominiums in which common areas are limited to parking, a common garden or a swimming pool.
- 4 Interviews with Kathy Bennet, City of Canyon Lake Clerk, and Linda Musselwhite, Canyon Lake POA Member Service Manager, December 2000 (City of Canyon Lake 2000).
- 5 Interview with Agnes Flore, Finance Office, November 2001, and the municipal booklet *A Look Back in Time* (City of Rancho Mirage 1993).
- 6 Interview, November 2001.
- 7 Interview, November 2001.
- 8 A community facility district (CFD) provides public services (improvements, water adduction and so on) to a designated area. According to the 1982 Mello-Roos Act,

## LE GOIX

CFDs are usually set up by developers and are financed by bonds and special assessments paid by homeowners included within the CFD boundaries.

- 9 Interview with Donald Duckworth, City Manager of Calabasas, December 2001 (City of Calabasas 2001).
- 10 Interviews with R Ring and Leslie Kean, Laguna Woods City Manager, December 2001.

### Bibliography

- Berding, T.P. (1999) 'The uncertain future of common interest developments', *Echojournal: A Journal for Community Association Leaders*, 5: 5.
- Bjarnason, S.J. (2000) 'Lawn and order: Gated communities and social interaction in Dana Point', unpublished thesis, University of Oregon.
- Blakely, E.J. and Snyder, M.G. (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Boucher, G. and Gale, E. (1998) '2 S. County areas are walls – and worlds – apart', *Los Angeles Times*, 9 August: 1.
- Brower, T. (1992) 'Communities within the community: Consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations', *Land Use and Environmental Law Journal*, 7 (2): 203–73.
- Caldeira, T. (2000) *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, Berkeley, CA: University of California Press.
- Ciotti, P. (1992) 'Forbidden city', *Los Angeles Times*, 9 February: B3.
- City of Calabasas (2001) *Community Facility District no. 2001–1, Special Tax Refunding Bonds, Financing Summary Report*, Calabasas, CA.
- City of Canyon Lake (2000) *Proposed Operation and Capital Improvement Budget, Fiscal Year 2000–2001*, Canyon Lake, CA.
- City of Rancho Mirage (1993) *A Look Back in Time*, Rancho Mirage, CA.
- Davis, M. (1990) *City of Quartz: Excavating the Future of Los Angeles*, London: Verso.
- (1998) *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, New York: H Holt.
- Dear, M. and Flusty, S. (1998) 'Postmodern urbanism', *Annals of the Association of American Geographers*, 88: 50–72.
- Donzelot, J. and Mongin, O. (1999) 'De la Question sociale à la question urbaine', *Esprit*, 258: 83–6.
- Flusty, S. (1994) *Building Paranoia: The Proliferation of Interdictory Space and the Erosion of Spatial Justice*, West Hollywood, CA: Los Angeles Forum for Architecture and Urban Design.
- Foldvary, F. (1994) *Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Services*, Aldershot: Edward Elgar.
- Frey, W.H. (1993) 'The new urban revival in the United States', *Urban Studies*, 30 (4/5): 741–74.
- Jaillet, M.-C. (1999) 'Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes?' *Esprit*, 11 (258): 145–67.
- Kennedy, D.J. (1995) 'Residential associations as state actors: Regulating the impact of gated communities on nonmembers', *Yale Law Journal*, 105 (3): 761–93.
- Lacour-Little, M. and Malpezzi, S. (2001) 'Gated communities and property values',



## GATED COMMUNITIES AS PREDATORS OF PUBLIC RESOURCES

- Wisconsin-Madison CULER working papers*, 01 (12): 1–36. Online. Available HTTP: <http://ideas.repec.org/p/wop/wisule/01-12.html> (accessed 17 August 2004).
- Le Goix, R. (2002) 'Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres', *L'Espace géographique*, 31 (4): 328–44.
- (2003a) 'Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière? [Gated communities within the city in the US: Urban neighbourhoods, or territories apart?]', unpublished thesis, Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne. Online. Available HTTP: [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html).
- (2003b) 'Gated communities sprawl in Southern California and social segregation', paper presented at international conference on gated communities: Building Social Division or Safer Communities, Glasgow, September 2003. Online. Available HTTP: <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk/gated.html>.
- McKenzie, E. (1994) *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, CT: Yale University Press.
- Marcuse, P. (1997) 'The ghetto of exclusion and the fortified enclave: New patterns in the United States', *American Behavioral Scientist*, 41: 311–26.
- Miller, G.J. (1981) *Cities by Contract*, Cambridge, MA: The MIT Press.
- Nguyen, T. (1999) 'Coto de Caza residents say no to school within gates', *Los Angeles Times*, 4 March: 1.
- Purcell, M. (1997) 'Ruling Los Angeles: Neighbourhood movements, urban regimes, and the production of space in southern California', *Urban Geography*, 18 (8): 684–704.
- Ragland, J. (1999) 'City-to-be, county agree on tax deal; Cityhood: Rancho Santa Margarita will get \$200,000 per year; boundaries to include Dove Canyon, Robinson Ranch', *Los Angeles Times*, 23 June: 5.
- Reich, R.B. (1991) 'Secession of the successful', *New York Times Magazine* 20 January: 16.
- Sanchez, T., Lang, R.E. and Dhavale, D. (2003) *Security versus Status? A First Look at the Census's Gated Communities Data*, Alexandria, VA: Metropolitan Institute, Virginia Tech.
- Sorkin, M. (1992) *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*, New York: Hill and Wang.
- Stark, A. (1998) 'America, the gated? (impact of gated communities in political life)', *Wilson Quarterly*, 22 (1): 50–8.
- Tessler, R. and Reyes, D. (1999) '2. O.C. Gated communities are latest to seek cityhood', *Los Angeles Times*, 25 January: 1.
- Webster, C.J., Glasze, G. and Frantz, K. (2002) 'The global spread of gated communities', *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29 (3): 315–20.
- Willon, P. (2001) 'Petition to stop Newport Coast annexation fails', *Los Angeles Times*, 22 November: 3.
- Yang, E. and Ragland, J. (1999) 'New Year likely to bring O.C. new city', *Los Angeles Times*, 24 June: 1.





## "L'espace défendable" aux États-Unis et en France

La volonté de réduire la délinquance et le sentiment d'insécurité par l'urbanisme et l'architecture s'est d'abord manifestée dans le monde anglo-américain. En 1961, Jane Jacobs <sup>1/</sup> formule une hypothèse pionnière : les rues que s'approprient les piétons sont plus sûres. La prise de conscience de cette relation entre environnement urbain et sécurité est à l'origine de la théorie du *Defensible Space* <sup>2/</sup>, développée dès 1972 par Oscar Newman (1935-2004). Celle-ci sera intégrée et reformulée par la suite dans d'autres corpus, généralement sous les termes de *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) ou *Situational Crime Prevention* <sup>3/</sup>. Céline Loudier-Malgouyres, urbaniste, IAURIF, et Renaud Le Goix, géographe, université Paris-XII, comparent la diffusion et l'impact de ces démarches <sup>4/</sup> aux États-Unis et en France.

L'objectif initial de ces études était de maintenir des populations de locataires et de propriétaires de classe moyenne dans des quartiers en proie à une dégradation du bâti et des conditions de vie. Le projet encourageait la restructuration de ces espaces résidentiels afin d'éviter le départ des populations les moins défavorisées alors que les plus démunis seraient demeurés dans les poches de pauvreté en devenir. Paradoxalement, les théories de l'espace défendable contiennent tous les éléments incitant à une promotion de la fermeture des rues, voire de la privatisation des espaces publics. Ce projet a ainsi contribué à poser aux États-Unis les fondements des *gated communities*, dont la diffusion va à l'encontre du souhait initial de mixité. Son utilisation dans la restructuration de l'habitat social en France reste néanmoins ciblée dans un contexte de préoccupations de sécurité, sans que la fermeture soit généralisée et devienne le principe unique d'intervention.

1/

Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, 1961.

2/

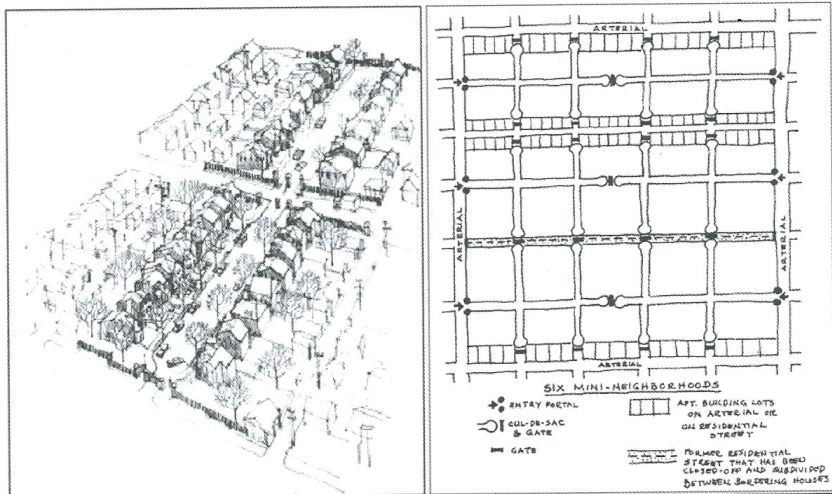
Oscar Newman, *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*, New York, MacMillan, 1972, et *Creating Defensible Space*, Washington DC, Center for Urban Policy Research, Rutgers University, 1996. Disponible sur le site internet <http://www.defensiblespace.com>

3/

Ronald Clarke, "Situational' Crime Prevention: theory and practice", in *British Journal of Criminology*, vol. 20, n° 2, 1980, pp. 136-147, et *Situational Crime Prevention. Successful Case Studies*, New York, Harrow and Heston, 1992 ; Timothy Crowe, *Crime Prevention Through Environmental Design*, Stoneham, MA, Butterworth-Heinemann, 1991.

4/

La diffusion auprès du ministère du Logement aux États-Unis (Department of Housing and Urban Development) est notamment le fait du groupe de recherche dirigé par O. Newman (Institute for Community Design Analysis).



Les rues fermées de Saint-Louis, et le projet de fermeture des rues à Dayton (Source : Newman, 1996, pp. 20 et 51).

Par une étude comparative, on peut cerner la portée de l'espace défendable dans deux modèles différents de restructuration urbaine : aux États-Unis, en matière de fermeture des rues résidentielles, on constate une véritable construction territoriale privée, alors qu'en France l'espace défendable est intégré en tant qu'axe participant à une vision plus globale de la rénovation urbaine, associant la lutte contre l'insécurité.

### Les principes de l'espace défendable

Dans les années 1970, l'architecte Oscar Newman étudie un grand ensemble du Missouri livré au vandalisme, aux dégradations, à la saleté, à divers délits, et enregistrant un taux de vacance impor-



tant. Ses observations et ses conclusions mettent en cause l'architecture même du grand ensemble, considérée comme pathogène. Newman impute cet état à l'anonymat des espaces extérieurs, à la forte densité de l'habitat et à son absence de gestion. Il formalise alors le concept de l'espace défendable comme un moyen de contrôle et d'investissement des espaces résidentiels par leurs occupants, qui permet de réduire la délinquance et les dégradations ainsi que de stimuler l'investissement privé dans la reconquête du site.

Dans le cadre des hypothèses selon lesquelles l'environnement urbain a des influences notables sur le comportement de ses usagers, notamment en termes d'insécurité, l'espace défendable propose d'aménager cet environnement, notamment résidentiel, de façon à dissuader de commettre des actes de délinquance et d'incivilité.

L'espace défendable qu'Oscar Newman a mis en pratique sur de nombreux sites depuis les années 1970 se définit par une série de quatre principes architecturaux et urbains destinés à restructurer les sites problématiques : la territorialité ou possibilité d'appropriation de l'espace résidentiel par ses occupants ; la surveillance effectuée par les résidents eux-mêmes ; le refus des caractères dépréciateurs, admettant une vulnérabilité dans la morphologie du bâti ; la localisation des logements sociaux dans des secteurs urbains sûrs.

En 1996, le ministère du Logement américain (Department of Housing and Urban Development ou HUD) commande à Newman une expertise sur la mise en œuvre de ces principes par les collectivités locales et les organismes privés (associations de propriétaires). Le HUD intègre ainsi l'espace défendable dans sa politique de rénovation urbaine comme mode de restructuration et de résolution des problèmes de délinquance, au moment même où il souhaite se désengager financièrement et transférer la responsabilité des opérations aux acteurs locaux et privés.

Mais les critiques sont nombreuses : on craint un déplacement de la délinquance vers d'autres lieux, on doute de l'efficacité des mesures de contrôle et de protection contre l'extérieur alors que les actes visés peuvent être imputés aux résidents eux-mêmes. En termes d'aménagement, la critique la plus forte réside dans l'interprétation radicale de l'espace défendable, qui apparente celui-ci à la fermeture et à la privatisation.

#### Aux États-Unis, la restructuration par la fermeture

L'espace défendable a offert une publicité à la fermeture résidentielle et à l'émergence du phénomène de *street-gating*, des culs-de-sac freinant la circulation automobile dans ce que Newman appelle *mini neighbourhoods*. Il s'agit de voisinages circonscrits à l'échelle desquels les résidents peuvent assurer eux-mêmes un contrôle sur l'environnement. L'opération consiste à garantir la stabilité du quartier (stabilité sociale, faible *turn-over*, protection de l'investissement) en agissant sur les variables environnementales et le contrôle social. Newman conduit en 1974 une étude portant sur les rues privées de Saint Louis /5 (clôturées dès 1867), diffusée ensuite sous forme de rapports auprès des autorités publiques locales et fédérales. Ce travail a popularisé les avantages de la fermeture en matière de contrôle sécuritaire. Ceux-ci, observés dans les rues historiques de Saint Louis, sont liés à la structure juridique privée de la rue que les résidents possèdent et contrôlent, et à la morphologie d'enceinte dont le visiteur saisit immédiatement le caractère privé.

#### La fermeture en pratique

La fermeture fut ainsi transposée dans d'autres quartiers de Saint Louis, notamment dans des lieux progressivement abandonnés par leurs résidents en raison de la dégradation des conditions de vie, ou encore à Five Oaks, Dayton (Ohio), en situation d'instabilité (fort *turn-over* et dégradation des logements). Ce grand lotissement résidentiel a ainsi été découpé en petits voisinages, sur des critères d'homogénéité sociale et de forme des rues, afin de favoriser un sentiment de proximité et de contrôle de l'environnement. Fermées par des grilles, les anciennes rues au plan quadrangulaire ont été transformées en culs-de-sac afin de réduire les flux et de permettre le contrôle des entrées-sorties. Dans ce type de projet, l'implication et la participation financière des résidents sont recherchées : "[la participation financière des résidents] introduit un sentiment de propriété ; développer ce sentiment est exactement le but de l'espace défendable. Payer la moitié du coût des modifications donne aux résidents un sentiment d'appropriation vis-à-vis des grilles d'entrée et des rues semi-privées ainsi créées" (Newman, 1996, p. 42).

En théorie, l'instauration d'une proximité physique dans ces voisinages restreints vise à établir les solidarités nécessaires à la gestion collective de l'espace du quartier ; 67 % des résidents seraient

5/

Oscar Newman,  
D. Grandin,  
F. Wayno, *The Private  
Streets of St. Louis*,  
New York, A National  
Science Foundation  
Study, Institute  
for Community Design,  
1974.

satisfaits de l'opération. Les rues de Five Oaks étant propriété publique, il n'était pas possible de les fermer complètement et les grilles jouent surtout un rôle symbolique, l'accès n'étant pas réellement interdit aux piétons non résidents. De telles opérations ont toutefois contribué à populariser la fermeture complète comme une solution de restructuration transposable dans différents quartiers anciens et déclinants où pourraient se poser des problèmes d'insécurité. Dans le quartier de *public housing* de Mar Vista Garden à Los Angeles par exemple, dans le cadre de plans de rénovation du quartier et de lutte contre la délinquance, les issues sont closes la nuit et dotées d'un contrôle électronique et d'un enregistrement vidéo permanent des entrées-sorties.

À Imperial Courts, un quartier du South Central de Los Angeles, la municipalité a barricadé certains accès. Construits en 1954, les 498 logements de ces petits immeubles ont été partiellement enclos au début des années 1990 derrière de hautes barrières et des blocs de béton, dans le cadre d'une politique de lutte contre les gangs qui venaient chercher refuge dans le quartier. Les brochures de la clôture sont dirigées vers l'intérieur de la résidence, afin de bloquer les éventuels délinquants qui tenteraient de fuir les forces de l'ordre. Devant les évolutions de ce quartier, deux types de discours s'opposent clairement. Les autorités (police et Housing Authority, City of Los Angeles, HACLA) décrivent un relatif consensus entre les partenaires (y compris les résidents, par le biais du Resident Advisory Council qui les représente) portant sur la construction d'une clôture de trois mètres de haut à l'occasion d'une réhabilitation. Les résidents rencontrés sur le terrain décrivent cependant une stigmatisation de leur situation et de la violence supposée du quartier, et dénoncent des stéréotypes dont ils font l'objet.

#### Les conséquences de la fermeture

Les quartiers enclos qui incluent des équipements publics ne sont pas tout à fait comme les autres. L'histoire jurisprudentielle contribue à les définir comme des espaces publics destinés à l'usage exclusif de quelques-uns, mais dans lesquels un droit d'exception au regard du droit commun peut s'appliquer (cf. encadré page 54). Il s'agit bien dans ce cas, du simple fait de l'enclosure, d'un changement de statut et de nature de l'espace "public" dans le quartier résidentiel. Par conséquent, l'érection de telles barrières impose des restrictions aux habitants du quartier, mais produit un impact non négligeable sur les quartiers du voisinage et leurs résidents. Plusieurs études ont notamment démontré que la présence de lotissements enclos dans un quartier ou dans une municipalité déformait le marché immobilier au détriment des lotissements non enclos.

La trame sociale est également modifiée par cette structuration de l'espace résidentiel, car les populations de ces quartiers sont en général plus homogènes socialement que dans leur environnement proche : elles sont en moyenne plus aisées (y compris dans les quartiers de classe moyenne) et plus âgées /6. D'autres critiques portent sur les effets induits sur la criminalité, qui se concentrerait sur les zones non fermées. Ce constat fait craindre la diffusion des fermetures – par imitation et par nécessité de protéger l'investissement – dans les quartiers du proche voisinage.

Enfin, la multiplication des quartiers fermés peut avoir un effet repoussoir, un impact négatif sur l'image d'une ville, laissant penser que l'insécurité y est grande et mal maîtrisée.

#### En France, une utilisation ciblée dans le logement social

On observe désormais en France un recours fréquent à la notion d'espace défendable dans les opérations de restructuration des grands ensembles de logement social. Cependant, à la différence de la version américaine, ces opérations ne sont pas réductibles à ce seul aspect : il est moins question de fermeture des espaces que d'introduire les questions de sécurité dans l'intervention spatiale ou architecturale.

#### L'institutionnalisation d'une pratique

La "crise des banlieues" qui s'aggrave depuis les années 1980 a conforté la critique de la forme urbaine et architecturale des grands ensembles héritée du Mouvement moderne et d'une situation d'urgence. On accuse la trop forte densité des immeubles de logement, le manque de définition des fonctions et des statuts de chacun des espaces extérieurs (espaces collectifs, résidentiels, publics, de circulation ou de jeux, etc.), l'absence de responsabilité en matière de gestion. On conclut que la forme urbaine et architecturale du grand ensemble – parallèlement aux problèmes sociaux de sa population – est à l'origine des dégradations, des dysfonctionnements, mais aussi du développement de certaines formes de délinquance ou d'incivilité. Les enjeux de la restructuration de ces ensembles visent à la fois l'aménagement de l'espace, la gestion urbaine et la lutte contre l'insécurité /7.

6/

À propos de l'impact des *gated communities* sur leur voisinage : Renaud Le Goix, *Les gated communities aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière*, thèse de doctorat, université Paris-I Panthéon-Sorbonne, 2003. Accessible sur le site : [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html)

7/

Cf. l'étude de Cécile Loudier "Aménagement et sécurité : observations sur quatre expériences", IAURIF, février 2004.



Les années 1990 ont vu la question de la sécurité s'intégrer dans les réflexions sur l'aménagement, notamment à travers l'étude des modèles anglais ou américains. L'espace défendable est ainsi apprécié comme une démarche pionnière, mais non exclusive /8. Des projets institutionnels ont vu le jour, depuis la tentative échouée de la loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité (LOPS) de 1995 /9 jusqu'à l'élaboration en cours d'un projet de norme européenne en matière de "prévention de la malveillance par l'urbanisme et la conception des bâtiments" /10 ou encore la signature, en mars 2000, d'un accord-cadre entre l'État et l'Union des HLM : "article 7 – L'Union HLM s'engage à promouvoir la prévention situationnelle et la sécurité passive du bâti dans les opérations de renouvellement urbain et les programmes de construction, restructuration ou réhabilitation auxquelles participent les organismes HLM".

Confrontés à des situations difficiles, ce sont alors principalement les acteurs du logement social qui expérimentent ces approches. D'ailleurs, la notion d'espace défendable est utilisée officiellement en 2001 dans le rapport Peyrat sur la sécurité du logement social commandé par le secrétariat d'État au Logement /11 : il s'agit de "rendre les lieux plus inconfortables aux délinquants [...] produire aujourd'hui non seulement des espaces esthétiques mais aussi des espaces gérables et défendables [...]". Il faut éviter les bâtiments anxigènes, les effets de sanctuarisation, les densités excessives et les obscurités lugubres" (p. 87).

Le rapport fait la liaison entre l'espace défendable et la résidentialisation, et les désigne comme mode d'intervention privilégié pour la sécurisation du logement social. Ses orientations illustrent l'évolution progressive de la prévention sociale à la française vers de nouvelles formes de prévention de l'insécurité, inspirées des modèles anglo-saxons et américains mais généralisant des pratiques françaises existantes moins formalisées /12. Récemment, la loi Borloo sur la rénovation urbaine d'août 2003 mentionne encore l'espace défendable et la résidentialisation comme réponse aux préoccupations de sécurité urbaine des quartiers difficiles.

#### Espace défendable, résidentialisation : une vision non réductrice

Toutefois, si diffusion ou reprise d'un modèle américain il y a, son application en France reste une pratique ciblée, contextualisée, qui ne semble pas préfigurer un unique mode d'action de la restructuration du logement social.

En premier lieu, il faut rappeler que le propos originel d'Oscar Newman ne se réduit pas à la fermeture des espaces et à la pose d'une clôture ou d'un digicode. Dans les opérations qu'il a lui-même conduites, il est question de définition des espaces, d'amélioration de la gestion, d'implication des habitants, voire d'implantation de logements sociaux dans des secteurs plus aisés, etc. On est alors proche des principes actuels des opérations de restructuration françaises, qui mettent en œuvre la

8/

Le rôle de l'aménagement de l'espace en matière de sécurité des biens et des personnes est étudié sous différents angles et avec des ambitions diverses. Certaines approches sont plus techniques et dédiées à la protection des bâtiments (comme la prévention situationnelle), d'autres peuvent être plus générales et s'intéresser à la question urbaine, à l'organisation des différents espaces, à leurs usages, à leur gestion, etc.  
Cf. Céline Loudier, *La Sécurité dans les espaces publics urbains, l'apport des méthodes nord-américaines à la situation française et francilienne*, IAURIF-PUCA, févr. 2002 ; *Les Cahiers de l'IAURIF*, "Espaces publics : espaces de vie, espaces de ville", n° 133-134, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trim. 2002 (site : [www.iaurif.com](http://www.iaurif.com)).

9/

Le décret d'application de la LOPS n'est pas encore paru. Il prévoyait la réalisation d'une étude d'impact de sécurité publique pour tout projet ou construction d'une certaine ampleur.

### LA NATURE JURIDIQUE PARTICULIÈRE DES QUARTIERS FERMÉS

#### ➔ Aux États-Unis, les principes jurisprudentiels qui s'appliquent aux quartiers résidentiels privés sont les suivants /1 :

- L'autorité publique est garante du respect des libertés constitutionnelles, y compris dans une propriété privée dont l'espace a un caractère public. Ainsi, dans un centre commercial, la liberté de parole, inscrite dans la Constitution (1<sup>er</sup> amendement), est reconnue par la jurisprudence. Or, les quartiers fermés, bien qu'incorporant de l'espace collectif (rue), peuvent faire l'objet de restriction des droits constitutionnels tels que cette liberté de parole. La distribution de tracts, par exemple, peut y être interdite. De manière plus subtile, la jurisprudence a également reconnu que la propriété individuelle – droit constitutionnel fondamental (4<sup>e</sup> amendement de la Constitution) – n'y est pas totalement inaliénable ni inviolable.
- Les restrictions résidentielles sont interdites depuis 1954 (discrimination raciale) sauf pour les résidences de personnes âgées, qui font l'objet d'une tolérance : une association de propriétaires peut restreindre la résidence des moins de 55 ans.
- Les associations de propriétaires ont des responsabilités gouvernementales, et se voient transférer les compétences de planification, de construction et d'entretien de l'espace public. Dans les quartiers fermés, l'espace public ainsi clôturé ne peut faire l'objet d'une quelconque intervention financière de la part des pouvoirs publics.

1/ Le détail de ces régimes juridiques est exposé notamment par David Kennedy, "Residential associations as state actors : regulating the impact of gated communities on nonmembers", in *Yale Law Journal*, vol. 105, n° 3, décembre 1995, et Evan McKenzie, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Conn. ; London, Yale University Press, 1994.

## Accessibilité des espaces : ouvertures et fermetures

- Espace ouvert
- Espace semi-fermé
- Espace fermé
- Circulation voiture
- Circulation piétonne
- Antenne de gestion
- Accès aux logements
- Principaux accès au cœur d'îlot



Les Merisiers, Aulnay-sous-Bois.  
L'espace ouvert public reste majoritaire, les traversées du cœur d'îlot, auparavant privé et résidentiel, sont maintenant recherchées. L'espace central fermé correspond à un équipement public scolaire.  
(Source : IAURIF, 2004).

10/

C'est le Comité européen de normalisation qui en est en charge, représenté en France par l'Afnor. Le projet est en cours de construction et comprend deux volets principaux : l'urbanisme (les aménagements urbains) et la conception des bâtiments (habitat, bureaux, commerces, etc.). Il fait l'objet de débats au sein même du groupe français, qui rassemble diverses entités publiques et privées : ministères de l'Équipement, de l'Intérieur, Union sociale pour l'habitat, etc.

11/

Didier Peyrat, *Habiter, cohabiter, la sécurité dans le logement social*, rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, 2001.

12/

Christine Lelevrier, Brigitte Guigou, "La résidentialisation". Rapport final, tome 1 : "Genèse, références et effets attendus d'une pratique d'aménagement", réponse à l'appel d'offres 2001 du ministère de la Culture et de la Communication, CRETEIL. Université Paris-XII Val-de-Marne, IAURIF, juin 2004.

clarification domaniale, l'adaptation du mode de gestion au découpage des espaces, la hiérarchisation entre espaces publics et espaces privés, l'appropriation positive des résidents pour permettre le contrôle social.

Néanmoins, si l'on ne lit l'espace défendable que par le biais de la délimitation physique d'un espace d'avec son environnement pour l'en protéger, la résidentialisation en est une traduction. Résidentialiser signifie ainsi distinguer l'espace privé du logement de l'espace public ou de l'espace collectif résidentiel. La version opérationnelle consiste à fermer l'espace résidentiel au public par la pose d'une clôture ou un marquage symbolique (végétal par exemple). On sécurise en protégeant des intrusions, des regroupements non souhaités, ou d'autres utilisations jugées non adéquates à la fonction résidentielle. Mais l'intérêt est aussi de marquer la limite de propriété, le statut et la fonction de l'espace, comme son mode de gestion, et de fournir une transition entre la cage d'escalier et la rue. En revanche, il faut souligner que la résidentialisation n'est qu'un aspect de la majorité des opérations de restructuration françaises, et ne concerne que l'espace résidentiel et plus précisément l'immeuble de logement. Les autres actions, en plus des interventions sur les éventuels espaces collectifs résidentiels, portent sur l'espace public, qui fait l'objet d'une requalification, d'une revalorisation ou d'une restructuration. On procède souvent à un re-découpage des domanialités du grand ensemble qui peut donner lieu à une rétrocession des espaces privés à la ville, donc à une "publicisation" des espaces à l'origine résidentiels, si la collectivité publique est jugée plus apte que les bailleurs, en termes de moyens, à les gérer. De même, le désenclavement est un principe de restructuration privilégié pour renforcer l'intégration urbaine du grand ensemble dans la ville. Cela suppose la création de nouveaux espaces publics, généralement un nouvel axe de circulation qui permet les traversées – publiques – de l'espace résidentiel. On cherche aussi souvent à améliorer les services en favorisant l'implantation de nouveaux équipements publics.

#### L'ancrage public, garantie contre la fermeture

Réduire la restructuration des grands ensembles de logements sociaux à la résidentialisation et à des principes de fermeture – marquée ou symbolique – est alors un raccourci un peu bref qui peut porter à confusion. Parallèlement, s'il y a une résidentialisation et utilisation de l'espace défendable, il ne s'agit que rarement d'une logique de fermeture ou de privatisation des espaces du grand ensemble. Dans la pratique américaine de l'espace défendable, la restructuration, pour garantir le niveau attendu de tranquillité et de sécurité, privilégie le contrôle des résidents sur l'ensemble des espaces du grand ensemble ou du secteur. Privatisation (des usages si ce n'est du foncier) et autogestion sont valorisées, ce qui s'explique aussi par l'absence de plus en plus marquée de la collectivité publique en termes de poids financier et décisionnel.

En France, l'espace défendable est en revanche poussé par les institutions à devenir un mode d'intervention privilégié, mais ciblé. Les pratiques s'intègrent alors dans un contexte de politique publique,



de rénovation urbaine et de lutte contre l'insécurité. Les opérations de restructuration sont le produit d'un projet mixte entre acteurs publics et acteurs privés, où importent les actions sur l'espace public, les principes de désenclavement, le partage des domanialités, etc. L'ancrage public garantit une approche plus ambitieuse des problèmes d'insécurité que la seule fermeture comme principe de sécurisation. D'ailleurs, l'espace défendable ou la résidentialisation ne sont pas considérés comme se suffisant à eux-mêmes. Les opérations continuent d'intégrer le volet social de la prévention de l'insécurité urbaine et toutes les actions relevant de la volonté de redressement d'un secteur en difficulté issues de la politique de la Ville : emploi, éducation, aides économiques, etc.

L'idée de fermeture sous-jacente à l'espace défendable n'est pas concrètement prééminente dans le contexte français de la restructuration du logement social, à la différence de certaines expériences américaines. Il faut néanmoins dans ce débat s'autoriser à parler de sécurité des espaces alors qu'il s'agit d'une préoccupation partagée par tous les acteurs de la ville, usagers ou "fabricants". Ne pas la prendre en compte, notamment dans l'action publique, fait courir le risque de laisser émerger de façon spontanée les réflexes sécuritaires, trop simplistes. | Céline Loudier-Malgouyres et Renaud Le Goix

## Fortress Australia

Si les premières communautés fermées ont choqué au point d'être qualifiées de *unAustralian*, elles se sont répandues depuis – d'autant qu'elles pallient parfois de réels déficits en équipements et en services publics. Quelques populations de Sydney, Brisbane ou Melbourne ont été séduites par les promesses de "plaisir, santé et sécurité" mises en avant par les promoteurs de résidences closes. Quel est l'impact de cette rhétorique du "rêve suburbain" sur la société et le territoire australiens ? Étude de Gérard Billard, maître de conférences, université de Rouen, et François Madoré, professeur de géographie, université de Nantes.

Les *gated communities* sont encore d'une très grande discrétion en Australie. Que l'on parcoure Sydney ou Brisbane, les petites annonces immobilières, les publications scientifiques ou encore la presse, les traces de cette forme d'habitat sont particulièrement ténues. Un relevé effectué en avril 2004 dans le supplément dominical du journal *Sydney Morning Herald* /1, sur un échantillon de 1 600 annonces concernant la mise en vente d'une maison dans l'agglomération de Sydney, a permis d'en identifier seulement deux mentionnant la présence d'une *security gate*. À titre de comparaison, aux États-Unis, pour l'agglomération de San Diego (Californie), de taille à peu près équivalente, un relevé identique réalisé en 2001 montrait qu'environ 10 % des annonces immobilières concernaient des logements localisés dans une communauté fermée /2. Quant à l'analyse des publications scientifiques, elle ne semble guère donner d'avantage de résultats. Certes, la référence à la *gated community* en Australie n'est pas absente, mais *a priori* seules deux publications ont pour objet central ce sujet (Evans, 2000 ; Burke, 2001). Enfin, une recherche systématique effectuée dans le *Sydney Morning Herald* au cours des quatre dernières années, soit de 2000 à 2003, a permis d'identifier cinq articles rendant compte du développe-

ment des communautés résidentielles fermées en Australie, dont trois au cours de l'année 2001, sachant qu'un article était déjà paru en 1998.

### Grandes villes et suburbanisation

Les villes australiennes, situées pour l'essentiel en position littorale, rassemblent la grande majorité de la population du pays. En 2001 (d'après le recensement australien), quasiment les neuf dixièmes des Australiens sont des urbains et les deux tiers résident dans des villes de 100 000 habitants ou plus. La structure du peuplement est donc dominée par quelques grandes villes : cinq dépassent ainsi le million d'habitants, pour à peine 20 millions d'Australiens. Par ailleurs, si ces îlots de peuplement ont globalement continué à croître à un rythme annuel moyen supérieur à 1 % au cours de la dernière période intercensitaire (1996-2001), un phénomène *sunbelt* est également à l'œuvre. En effet, une forte pression immobilière est enregistrée sur le littoral du Queensland, État du Nord-Est qui connaît une croissance démographique non négligeable, avec un solde migratoire positif de 88 000 personnes en 2003. D'ailleurs, entre 1991 et 1996, sept des dix villes qui ont connu la plus forte crois-

1/ "Houses domain, the property guide", in *The Sydney Morning Herald*, 17-18 avril 2004.

2/ Relevés G. Billard, 2001, presse spécialisée et *San Diego Union Tribune* (environ 2 000 annonces immobilières, sans double compte).





# La production privée des espaces publics

Centres-villes fragmentés et quartiers réservés aux États-Unis

Renaud Le Goix  
Céline Loudier-Malgouyres

La production et la gestion des espaces et des services urbains dans le développement métropolitain passent progressivement dans le cadre de partenariats public-privé (PPP). Dans quelle mesure ces partenariats contribuent-ils à la construction de l'intérêt général, et ne s'agit-il pas de pratiques masquant le désinvestissement des collectivités locales ? Dans quelles mesures les PPP participent à l'élaboration d'espaces urbains d'un caractère nouveau ?

Cet article porte sur la genèse des espaces urbains produits dans ce cadre et repose sur trois hypothèses : d'une part, les acteurs privés apportent une contribution importante dans la production de l'espace urbain (aménageurs, promoteurs, gestionnaires) ; d'autre part, les collectivités locales jouent un rôle clé (interventions sur l'offre foncière, définition de l'occupation du sol, délégation contractuelle, exclusivisme social) ; et les espaces de droit public tendent à disparaître, au profit d'un urbanisme privé (lotissements, centres commerciaux, espaces publics-privés dans les *downtowns*).

## Le désinvestissement des collectivités territoriales dans la construction de l'espace public urbain

Les espaces publics des villes américaines sont l'objet d'une dépréciation et d'un désinvestissement dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. L'idéal de la maison individuelle, renforcé par des valeurs centrées sur la propriété privée, le choix alors porté sur le tissu périurbain en sont des explications d'ordre culturel. La montée d'une confusion entre espace public et criminalité, entre secteur public et problème social, leur évocation comme lieux à haut risque, sources des maux de la ville et de la crise urbaine participent encore à cette dépréciation.

Concrètement, les coupes dans les budgets traditionnellement alloués à ces espaces sont à l'origine du désinvestissement de la part des collectivités publiques ; du fait des restrictions des subventions fédérales depuis le gouver-

nement Reagan (Body-Gendrot S., 1998), les États, comtés et municipalités subissent des diminutions radicales de leurs ressources fiscales. Par exemple, en 1978, les Californiens ont adopté massivement la « Proposition 13 » pour réduire leurs impôts locaux. Ce vote a entraîné un déclin des services urbains fournis par les collectivités, ou la hausse importante des tarifs, dans le transport urbain, l'eau ou le ramassage des ordures (Trilling J., 1992, Ghorra-Gobin C., 1997).

## La multiplication des espaces collectifs privés

De nombreux auteurs s'accordent sur une tendance de l'urbanisme post-moderne à un mode de production privé des espaces urbains, dans une logique de marchandisation (Sorkin M., 1992) en réponse à certains maux de la ville comme l'insécurité (par exemple Davis M., 1990 ; Marcuse P., 1997).

Cette logique repose en fait sur des modes de régulation contractuels qui régissent les lotissements en copropriété, les centres commerciaux et les centres d'affaires. Du point de vue théorique, ces espaces sont en effet régis par des droits de propriétés fonctionnant comme des « clubs », fournisseurs de services collectifs exclusifs à leurs membres, signataires d'un contrat qui les lie à une copropriété ou à une société privée qui gère l'espace en question.

Ces modes contractuels apparaissent en fait comme des tentatives institutionnelles privées de gestion d'espaces collectifs (rues, trottoirs, places, espaces de loisirs), et de prévention des externalités négatives de la croissance urbaine (par le contrôle du voisinage, l'exclusivité sociale, la protection contre la délinquance, etc.).

À cette première dimension opérationnelle s'en ajoutent d'autres, liées notamment aux stratégies sécuritaires. Les

acteurs de la promotion immobilière ont ainsi largement diffusé, en les caricaturant, les théories de l'espace défendable pour populariser les solutions de sécurité privée des lotissements, entraînant avec eux urbanistes, municipalités et sociétés de sécurité.

De plus en plus observables dans le centre comme dans le périurbain, la multiplication des immeubles sécurisés et des lotissements développant des morphologies d'enclaves se perçoit comme une manifestation physique, visible de la rétraction des espaces publics au profit des espaces privés (Marcuse P., 1997). Les *gated communities* sont ainsi souvent présentées comme des symptômes des pathologies urbaines, accentuant l'exclusion et la ségrégation sociales. Mais cette pénétration d'idéologies sécuritaires répond aussi à une demande individuelle des résidents pour un contrôle fort de leur environnement.

### Droit de cité pour l'espace public

Différents facteurs montrent – tardivement – aux collectivités publiques l'importance de l'existence des espaces publics urbains. Parmi eux, les villes-centres voient dans la qualité des espaces publics une façon de regagner de l'attractivité vis-à-vis des villes périphériques et des tissus périurbains. La restructuration des *Central Business District* naît dans les années 1970-80 de ce constat. (Ghorra-Gobin C., 1993).

Ensuite, face à la concurrence des centres commerciaux de périphérie, au confort et aux services sans limite, le lien est rapidement fait entre la vitalité des commerces des *downtown* ou des *main streets* et la qualité de leur environnement urbain. Plus généralement, les qualités d'un espace public de proximité sont redécouvertes avec la congestion toujours grandissante des villes américaines et l'avènement du développement durable.

Le *New Urbanism* s'y plonge, renouant avec le modèle de la ville traditionnelle, même si l'espace public n'y est pas nécessairement de statut ou de gestion publics. Enfin, il est important de noter que les espaces publics sont depuis peu réinvestis comme « bien public » (*public good*) pour leur rôle fondateur dans le fonctionnement de la société urbaine.

Les émeutes de *South-Central* à Los Angeles en 1992 ont montré à l'ensemble de la population l'état lamentable des quartiers pauvres de la ville en matière d'équipements et d'espaces publics.

Cet événement a marqué un tournant dans la vie des espaces publics *angelinos*, puisqu'il s'est suivi du vote de la « proposition A » en 1993 (*The Safe Neighborhood Parks Act*) qui accorde par une augmentation de la fiscalité locale (donc l'acceptation de l'idée de redistribution) de nouvelles ressources à la restructuration, l'achat et la création d'espaces publics de proximité, notamment les parcs urbains<sup>1</sup>.

### L'*Incentive Zoning* ou la création d'espaces publics privés

La ville de New York a inauguré en 1961 un nouveau mode de production d'espaces publics qui s'est depuis largement diffusé aux États-Unis. L'*Incentive zoning* repose sur la prise en charge par le promoteur privé de la réalisation d'équipements ou de programmes « d'intérêt public » en échange d'autorisations avantageuses dépassant le cadre des règlements de construction ou de zonage. Les collectivités publiques autorisent donc des « bonus » – une plus forte densité, une surface de construction supérieure ou encore une élévation du niveau du bâtiment – à condition que le promoteur fournisse des prestations urbanistiques, sociales ou culturelles pour la population ciblée (*community benefits*) : espaces publics de circulation, espaces verts, pourcentage de logements sociaux, prestations de services pour les occupants (aide à domicile pour les seniors par exemple). Les autorisations et les contreparties sont déterminées par une procédure de négociation entre le promoteur-constructeur et la collectivité (Murphy M. et al., 1996 ; Renard V., 2000). Une *zoning ordinance*, arrêtée par la municipalité, encadre la négociation et spécifie les secteurs concernés, les autorisations spéciales et les prestations à fournir.

À Los Angeles, dès les années 1960, lors du lancement de la politique de revitalisation du *Central Business District*, la *Community Redevelopment Agency* initie un programme d'*Incentive zoning*. En échange d'une autorisation de surfaces et de hauteurs de construction plus importantes, elle demande aux promoteurs la création d'espaces accessibles au public aux pieds des bâtiments. Aujourd'hui, la majorité des espaces ouverts publics du *downtown* de Los Angeles, du moins de son *Central Business District*, sont des espaces réalisés dans ce cadre, et par conséquent privés (Loukaitou-Sideris A., 1993).

### La gestion des espaces publics par les acteurs privés

La gestion des espaces publics est une autre dimension faisant largement l'objet aux États-Unis (et au Canada) de partenariats entre la collectivité publique – affaiblie financièrement – et les acteurs économiques locaux.

Les *Business Improvement Districts (BIDs)* sont dorénavant des outils classiques pour les entrepreneurs locaux, les propriétaires de bureaux et de commerces pour compléter ou accroître les services fournis traditionnellement par les

1. La campagne en faveur de cette proposition de loi affirmait d'ailleurs que la création de nouveaux parcs et espaces publics urbains permettrait d'en finir avec l'insécurité urbaine (*Trust for Public Land*, 1994).

municipalités en matière de propreté, de sécurité, d'amélioration de l'environnement urbain et de dynamisme économique. Mais, c'est aussi un moyen de défendre et de faire valoir leurs propres intérêts dans le secteur où ils sont implantés. Aujourd'hui, chaque grande ville américaine a un ou plusieurs *BIDs* (ou dénomination apparentée) sur son territoire, généralement concentrés dans les secteurs d'affaires et les zones commerçantes qui ont connu ou connaissent un déclin de leurs activités. Le Conseil d'Administration des *BIDs* est composé des acteurs économiques locaux et de représentants de la mairie et de ses services.

Lancée dans la revitalisation de son *downtown*, San Diego apporte une attention particulière aux espaces publics, stratégiquement avancés par la ville comme des espaces centraux et fédérateurs des mouvements et des interactions sociales. Sur le plan économique, les associations des entreprises locales ont créé en 1992 le *Downtown San Diego Partnership* – *DSDP* – dont la mission est de valoriser et dynamiser les activités commerciales et économiques. En juillet 2000, le *DSDP* a mis en place un *Property-based Business Improvement District* pour améliorer l'image et le fonctionnement de l'environnement urbain du *downtown*. Le *PBID* est financé par une redistribution au *DSDP* des taxes foncières des propriétaires des bureaux et commerces perçues par la ville. La création du programme a été soumise à approbation du Conseil municipal et a donné lieu à un contrat de cinq ans entre la ville et les partenaires économiques. C'est en ce moment même (en 2005) que le *DSDP* est en train de renégocier la continuité du programme, cette fois pour une durée de dix ans, mais à condition que les membres du *DSDP* et les propriétaires et les entrepreneurs partenaires aient voté sa reconduction. Un bilan de ses activités est ainsi réalisé chaque année pour démontrer l'intérêt et l'efficacité du système.

### Financer la croissance urbaine

À un autre échelon, les *gated communities* constituent une forme d'urbanisme privé résidentiel aujourd'hui bien connue, et largement étudiée dans différents contextes des pays développés et des pays en développement<sup>2</sup>.

On insistera ici sur un point : le développement des *gated communities* est d'une part une forme d'urbanisme soutenue par les collectivités locales, destinée à faire porter le coût de l'étalement urbain sur le privé (promoteur, et *in fine* l'acquéreur du logement), et d'autre part, un moyen efficace de protéger à long terme l'investissement immobilier. Les *gated communities*, espaces enclos et privés, conduisent à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assurant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicules. Dans les *gated communities*, l'essentiel des char-

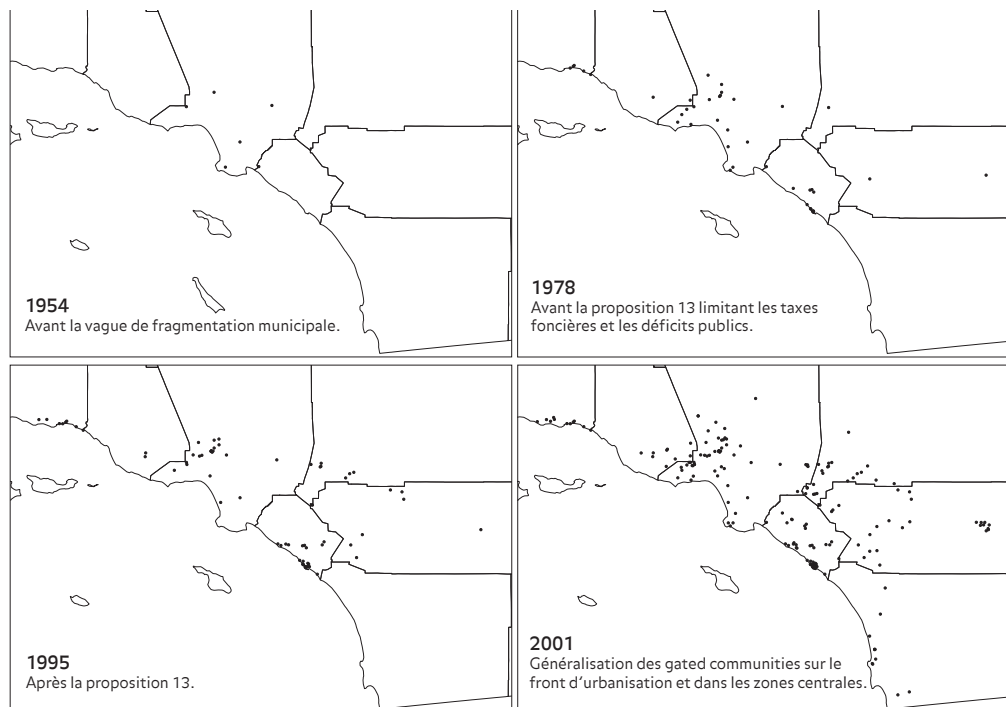
ges est transféré au privé, en échange de la jouissance exclusive du lieu. La clôture, d'une part, garantit aux résidents la privatisation et la jouissance des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier, la valeur ajoutée de la rente de site comme par exemple une plage, un golf, un parc, un paysage. Ainsi interprété, leur développement devient un élément actif du système de la croissance métropolitaine, où des collectivités publiques morcelées, contestées et appauvries, transfèrent l'aménagement urbain au secteur privé. Dans des villes en forte croissance, les *gated communities* deviennent une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Dans le droit l'association de propriétaires (POA) – organe de régulation privée contractuelle – se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les intérêts particuliers des propriétaires. En conséquence, le développement des *gated communities* est largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante qu'elles génèrent alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents.

### Le développement des *gated communities* comme ressource fiscale

Les *gated communities* ne peuvent exister que parce que les différents acteurs, publics comme privés, individuels (les contribuables-propriétaires) et collectifs (les associations de propriétaires, les entreprises de promotion immobilière) y trouvent leur intérêt<sup>3</sup>. Pourquoi les pouvoirs publics autorisent-ils les *gated communities*, qui sont par

2. Les contributions des colloques internationaux du réseau « Gated Communities International » de 2002, 2004, et 2005 fournissent un bon aperçu des approches sur ces questions. Voir notamment *Housing Studies*, march 2005, vol. 20, n° 2, « Special issue gated communities », qui rassemble les contributions du colloque de 2004. L'ouvrage collectif de Glasze G., Webster C. J., Frantz K. (eds.), (2005) rassemble l'essentiel des contributions du colloque de Mayence, 2002. Pour plus de détail sur ce réseau international de recherche, les actes des colloques et ses publications sur le site internet [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)

3. Or la notion d'intérêt général n'existe pas aux États-Unis, où l'on parlera plutôt de *public interest* ou de *public good*. Certes, le terme français et le terme anglo-saxon se font écho, mais ne se recouvrent que très partiellement. L'un prend son sens dans une soumission aux principes jacobins d'un État centralisé, mais aussi à la définition souverainiste de la volonté générale. Le second s'inscrit dans l'émergence d'une nation de propriétaires individuels et d'une sacralisation de la propriété privée. Ici, tout devient négociation entre acteurs, et la somme des intérêts individuels, bien compris de chacun, constitue l'intérêt public.



La diffusion des *gated communities* dans la région de Los Angeles, rythmée par les phases de la croissance périurbaine.

ailleurs vues comme autant de menaces de fragmentation ? D'une part, parce qu'ils n'ont pas le choix face à un marché qui apprécie ce type de biens, mais aussi parce que s'établit un partenariat public/privé devenu très avantageux dans le développement métropolitain.

En effet, la collectivité locale la plus touchée par la chute des ressources fiscales est le comté, dont les zones urbanisées s'autonomisent progressivement sous la forme de municipalités au fur et à mesure des *incorporations*<sup>4</sup>. Dans la région de Los Angeles, les zones non municipalisées sous l'administration directe du comté (les zones non-incorporées) ont largement été offertes aux développeurs immobiliers afin d'assurer au comté une base fiscale plus pérenne, et de compenser par de nouvelles ressources fiscales ce qui est perdu par ailleurs lors de l'autonomisation des nouvelles municipalités. Il s'agit en premier lieu des casernes de pompiers et des services du Sheriff.

Du fait de cette dynamique, le comté a tout intérêt à voir se développer l'urbanisation résidentielle sur son territoire non incorporé, et a ouvert la voie à la multiplication des lotissements. Le débat apparut à l'occasion de la création de la municipalité de Calabasas au nord-ouest de Los Angeles, incorporée en 1991, témoigne – en creux – des raisons de cette multiplication des lotissements privés et fermés soutenue et promue par les autorités locales du comté. Cette

municipalité est aujourd'hui composée de cinquante-cinq associations résidentielles, dont une moitié sont des *gated communities*. Après onze ans de valse-hésitation, et de nombreuses tentatives de blocage de l'incorporation par les promoteurs immobiliers, celle-ci a abouti le 5 mars 1991. Quels en furent les enjeux ? Au cœur des motivations de la municipalisation figure le désir des résidents-propriétaires de protéger leur cadre de vie et de stopper le développement résidentiel. Ainsi, dès 1987, le développeur Baldwin, craignant de devoir abandonner un projet de 2000 unités dans une *gated community* (Calabasas Park) à l'ouest

4. L'incorporation est le processus par lequel une zone qui dépendait de l'administration du comté se voit octroyer le statut de municipalité par décision de l'État et par référendum local. Le statut de municipalité est donc une subdivision administrative créée sur la demande expresse d'une zone agglomérée. Elle se substitue alors totalement à l'autorité du comté, puisqu'elle est une entité administrative dont l'échelon administratif supérieur est l'État. Celui-ci lui octroie, par le biais d'une charte, les pouvoirs de police, de perception de l'impôt local, d'administration, de zonage.

Les espaces urbains peuvent donc relever de deux échelons différents : les municipalités (*incorporated areas*) et les zones non-municipalisées, dépendantes du comté (*unincorporated areas*). Dans les faits, les municipalités nouvellement créées passent souvent contrat avec le comté, qui continue à fournir les services publics de base (pompiers, police...), voir Miller G. J., 1981.

de Calabasas a tenté de faire bloquer l'incorporation, le comté lui étant plus favorable. Beaucoup de résidents ont alors soupçonné le comté et le LAFCO (*Local Authorities Formation Commission*, un organisme qui approuve la constitution de collectivités locales nouvelles et dépend du comté) de ralentir l'incorporation tout en approuvant de nouveaux projets résidentiels. Au terme de onze ans de bataille juridique, 4500 nouvelles maisons individuelles avaient été construites pendant la période au titre de la politique de croissance rapide prônée par le comté. De plus, la LAFCO a exigé que la carte fixant les frontières de la nouvelle municipalité laissât sous la juridiction du comté les zones non encore construites.

### Les collectivités locales prestataires de services résidentiels

Ainsi, le comté autorise les incorporations, dès lors qu'elles ménagent la possibilité de poursuivre le développement des zones non-incorporées adjacentes. Ils ont en cela une bonne raison : en vertu des pratiques de contractualisation des services publics, les municipalités ainsi créées deviennent les premières clientes des services publics du comté (service incendie et de police). Ceci est particulièrement courant : il s'agit de créer sous la pression des associations de copropriétaires des « municipalités minimales », socialement homogènes, minimisant les dépenses publiques dont les ressources seraient assurées par la taxe foncière et par une TVA locale. Le comté réalise du coup de sérieuses économies d'échelles, par rapport à l'ensemble des municipalités qu'il dessert (Miller G. J., 1981).

Dans bien des cas, l'*Incentive zoning* et les *BIDs* sont utilisés comme actions palliatives aux difficultés budgétaires des municipalités et à la dégradation des services à leur charge. On peut alors se demander si ces systèmes ne transforment pas la nature même du service traditionnellement apporté par la collectivité ? On peut aussi simplement se questionner sur l'efficacité des partenariats public-privé à apporter le service dû à la population qu'est la production et la gestion de l'espace public ?

L'espace public se définit comme un « espace créé et entretenu par une autorité publique et accessible à tous » (Ghorra-Gobin C., 1993). On peut aussi considérer que l'espace public est un bien commun, du ressort des politiques publiques des collectivités. Les espaces publics remplissent des fonctions structurantes pour la ville, par leur capacité de cohésion sociale en étant des lieux d'interactions et de rencontre avec autrui, par leur capacité de cohésion spatiale en constituant la trame de la continuité urbaine. Ils permettent donc de modérer les discontinuités et fractures entre les groupes sociaux et les territoires urbains. Est-ce possible de conserver cette idée de bien commun en faisant appel aux partenariats publics-privés ?

### Garantir une production et une gestion minimum

L'*Incentive zoning* ou le *BID* ont au moins le mérite de produire et de gérer les espaces publics urbains dans un contexte de désinvestissement des collectivités.

À New York, la mise en place du programme de l'*Incentive zoning* a permis de créer depuis 1961 cinq cent trois espaces publics nouveaux dans le cadre de la construction de trois cent-vingt bâtiments dans les quartiers centraux, principalement *downtown business center* et *Manhattan's midtown*. Dans un objectif d'évaluation, une base de données a été réalisée par le service urbanisme de la ville, en collaboration avec la *Municipal Art Society* et l'université d'Harvard, détaillant les informations de chacun des espaces produits dans le cadre de l'*Incentive zoning*. Les résultats montrent que le nombre important d'espaces créés depuis 1961 garantit un taux d'espaces ouverts au public important (dans les quartiers centraux) (Kayden J., 2000).

Les *Business Improvement Districts* permettent généralement une gestion du domaine public, qui vient efficacement compléter l'action de la collectivité publique. Dans certains cas, ils dépassent leurs missions en s'engageant dans des actions d'aménagement : installation de mobilier urbain, participation à des projets de restructuration d'espaces verts, voire participation dans la construction du commissariat, recensement des populations exclues et travail à leur réinsertion professionnelle (Vindevogel F., 1999). Nous évoquerons plus loin les risques d'une gestion par le privé du domaine public. En attendant, force est de constater que l'intervention des *BIDs* contribuent à « pacifier » et valoriser les quartiers centraux autrefois atteints de signes de déclin que sont la dégradation de l'environnement urbain et la marginalisation d'une part de sa population. En cela, ils contribuent à les rendre plus attractifs et à capter, maintenir, un bassin d'emploi et des activités. Ce faisant, ils permettent de préserver des ressources fiscales pour les programmes sociaux de la municipalité mais aussi de contrebalancer l'attraction des banlieues au cadre de vie parfois plus concurrentiel (Vindevogel F., 1999).

### Le rejet des usages et des passants indésirables

Dans le cas du *downtown* de Los Angeles, la panoplie d'espaces publics ainsi créés par l'*Incentive zoning* comprend les *plazas*, *indoor public spaces*, *atriums*, *indoor atriums*, *plazas*, *buildings steps*... et autres espaces environnant le pied des immeubles de bureaux ou des commerces. Ce ne sont donc pas des espaces publics, mais des espaces ouverts au public, de propriété et de gestion privée, des espaces publics privés. Ce sont ainsi des espaces relatifs à l'activité économique, dont l'objet est d'améliorer l'image du *downtown* pour renforcer son attractivité économique. En cela, les espaces traités par les *BIDs* poursuivent le même objectif de valorisation de l'environnement des acti-



Espace public du *downtown* de San Diego, la qualité au service de l'attractivité économique

vités économiques et commerciales. Ces deux systèmes rejoignent donc l'intérêt propre des acteurs économiques engagés. Pour autant, peut-on parler de privatisation, et ce faisant de dénaturation, des espaces publics ?

Le mode de production des espaces publics dans le *downtown* de Los Angeles est presque restreint au système de l'*Incentive zoning* et par conséquent à la production d'espaces publics privés. Les espaces publics traditionnels, c'est-à-dire construits sur des fonds municipaux, sont peu nombreux et les projets limités. C'est en ce sens qu'il y a privatisation de l'espace public, par le biais d'une tendance à déléguer les services publics traditionnels au secteur privé (Loukaitou-Sideris A., 1993). Parallèlement, l'analyse de ces espaces révèle des caractéristiques particulières propres à une nature privée.

Ainsi, les principes de composition suivent une orientation vers l'intérieur de la structure attenante, une rupture avec l'environnement extérieur, des seuils d'entrées et des démarcations très lisibles insistant sur la frontière avec l'espace public environnant, une qualité et un choix architectural signifiant. Ensuite, la gestion de ces espaces montre des objectifs clairs de contrôle, à la fois par la présence d'agents de sécurité privée et d'un règlement strict et par l'absence d'équipements ou de mobiliers qui pourraient attirer des populations indésirables. En fait, la « politique » de gestion de ces espaces est bien dans la sélection de l'usager ; refoulement de populations indésirables (sans-abris, jeunes perturbateurs...)

et ciblage des usagers consommateurs des services offerts (payants, comme les restaurants, bars, commerces).

De même, l'entretien de l'espace public dans le cadre des *BIDs* – qui reste là néanmoins public dans leur statut juridique – cherche à éliminer tous les signes dévalorisants pour le secteur (tags, débris, dégradations du mobilier...) qui traduiraient une absence de contrôle et un abandon de l'espace. Cet objectif passe aussi par l'éviction de populations indésirables. On voit que l'objectif de contrôle de ces espaces est axé tant sur le plan de la propreté que sur celui du comportement des usagers. Vindevogel (1999) avance que de nombreux dirigeants des *BIDs* voient des références dans les centres commerciaux, dans les parcs à thèmes type Disney ou dans les réalisations résidentielles attenantes comme *Celebration* (Didier S., 1999). On peut penser que le contrôle est inhérent au principe de gestion d'un espace privé. Dans le cas d'un espace public géré par le public, si l'espace fonctionne mal et perd son attractivité, la collectivité peut être en déficit mais ne périclité pas, à la différence de l'acteur privé.

### L'influence du secteur privé sur la collectivité publique

Ce sont autant de questions sur le rôle et l'influence de la collectivité publique dans le visage de sa ville. Le





Loudier-Malgouyres, 2001

Espaces ouverts au public mais privés dans le *downtown* de Los Angeles (« *steps* » et « *plaza* »), un traitement architectural et spatial pour se distinguer de l'espace public environnant

bilan réalisé sur les espaces créés par *Incentive zoning* à New York montre que si le taux d'espaces réalisés est intéressant, la qualité « publique » n'y est pas selon les critères de la municipalité. Ainsi 41 % ne sont utilisés que très marginalement.

La ville souhaite donc aujourd'hui renforcer son pouvoir dans le processus de négociation avec le partenaire privé, en améliorant le processus de l'*Incentive zoning* : des orientations plus détaillées sur les prestations que les promoteurs doivent fournir, un système plus efficace de réglementation vis-à-vis de ces orientations et de révision de la conformité du projet du promoteur (Kayden J., 2000).

L'exemple de Los Angeles traduit le rapport de force entre la collectivité publique et le secteur privé. Le partenariat entre le *Community Redevelopment Agency* et les promoteurs privés pèse clairement plus du côté du secteur privé que de la collectivité. Le taux d'espaces publics, leurs types et leurs caractéristiques, leurs localisations n'ont pas suffisamment été définis dans les termes du contrat par la municipalité.

Le taux d'espaces créés dans ce cadre est aujourd'hui supérieur à celui des espaces publics traditionnels. Ils sont conçus sur un même modèle de rupture spatiale et symbolique avec l'espace public traditionnel et de contrôle des usagers et des usages. Par conséquent, l'*Incentive zoning* n'a pas produit la diversité et le taux d'espaces publics

comme la municipalité aurait pu l'espérer, en utilisant, pour pallier ses difficultés budgétaires, ce système de partenariat dans sa politique urbaine. Au contraire, cette stratégie a produit une trame non continue d'espaces ouverts au public et la fragmentation de l'environnement urbain du *downtown*, elle a renforcé les coupures entre les différents secteurs et ne satisfait que les usagers ciblés par ces programmes (*consumers*), pas l'ensemble de la population de ces quartiers.

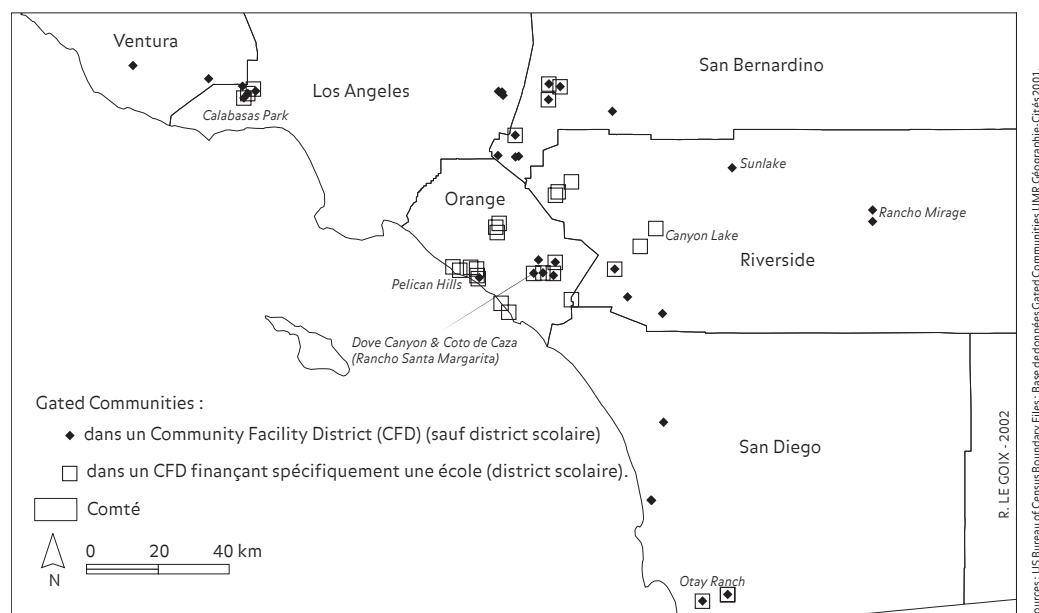
Elle diffère donc de la notion de bien commun incluse dans la définition traditionnelle de l'espace public. On peut alors éventuellement parler de privatisation, dans le sens de la production d'un objet public selon un intérêt privé qui le dénature.

#### **Les *Community Facility Districts*, instrument du partenariat local**

Les partenariats public-privé sont souvent employés dans le péri-urbain pour accompagner le développement territorial de la métropole. L'expérience californienne apparaît nuancée.

La création des *Community Facility District* en Californie, qui accompagne le développement des lotisse-





Des *gated communities* relevant d'un PPP (appartenance à un *Community Facility District*).

ments résidentiels privés montre une réelle prise en charge de la gestion des PPP par une forme d'impôt local direct.

Votée en 1982, la loi *Mello-Roos*, du nom de ses promoteurs, constitue une réponse originale à la quadrature fiscale imposée aux collectivités locales par la « Proposition 13 ». Elle permet le financement de services publics spécifiques (surtout des écoles, infrastructures, accès routiers, adduction d'eau) de zones désignées comme *Community Facility Districts* (CFD)<sup>5</sup> par un emprunt obligataire dont le remboursement est à la charge exclusive des propriétaires habitant le district.

Les districts furent utilisés très couramment, surtout avant 1997 dans les zones à fort développement suburbain, mais les dettes ainsi créées courent toujours, et pour une bonne trentaine d'années pour les équipements les plus lourds. Les comtés d'Orange et de Riverside, en particulier, ont financé jusqu'à 800 millions de dollars d'équipements publics dans les zones à forte croissance. Ces districts s'apparentent donc à une forme de taxe, prélevée sur les destinataires supposés (les résidents de la zone désignée) d'un service public. Bien qu'originale, la formule n'est pas exclusivement californienne. Ces districts ont été particulièrement mis à contribution dans les zones de *gated communities*, parce qu'ils permettent justement de ne financer que les équipements publics rendus nécessaires par l'implantation de l'enclave privée (égouts, écoles, adduction d'eau, bretelle d'autoroute). Il s'apparente à une logique « utilisateur – payeur ».

### Les *gated communities* dans ces politiques partenariales

La liste des *Mello-Roos Districts* dans la région de Los Angeles-San Diego<sup>6</sup> recense près de 400 entités actives au moment de l'étude (octobre 2001). Leurs objets sont divers : opérations de rénovations intra-urbaines, construction des infrastructures nécessaires à un centre commercial, mise en place de services dans des zones résidentielles. La figure indique les quarante *gated communities* dont on a déterminé l'appartenance à au moins un district (hors district scolaire), ainsi que les quarante *gated communities* qui appartiennent à un district scolaire ayant souscrit un emprunt de type *Mello-Roos*. Ces derniers, souvent situés sur le front d'urbanisation le plus dynamique, ont permis aux quartiers qui le souhaitaient de financer une école publique, ou une bibliothèque, répondant à leurs besoins propres.

Dans le cas des *gated communities*, la condition était que cette infrastructure fût localisée *extra-muros*, puisque même financée par un district, une bibliothèque publique reste un lieu public. On constate que la construction d'enclaves résidentielles privées n'est pas incompatible avec le développement de lieux publics.

5. Les *Community Facility Districts* seront dans le texte désignés sous le terme générique de « districts ».

6. Publiée sur le site [www.californiataxdata.com](http://www.californiataxdata.com).

Sachant qu'une *gated community* peut appartenir à plusieurs districts, en raison de la diversité des domaines de compétence de ces derniers, on peut identifier celles qui se dotent d'une grande autonomie en matière de décisions et d'investissements publics. On distingue deux cas de figure : soit des *gated communities* sont incluses avec d'autres quartiers dans un district, soit un district a été créé pour desservir en toute exclusivité une ou plusieurs *gated communities* adjacentes. Le partenariat entre les logiques privées des *gated communities* et le comté apparaît de façon très vigoureuse ici puisque la totalité des districts ont été décrétés par les comtés. Ceux-ci y voient une fois encore une opportunité de développement résidentiel à bon compte qui les dégage de toute charge financière, tout en récupérant au final la taxe foncière.

On assiste ainsi à un déplacement de l'interface public/privé. Des équipements, décidés par une autorité publique (un district, une municipalité, un comté), sont en fait financés sur la base d'une taxe perçue localement<sup>7</sup>, et ne s'appliquent qu'aux usagers théoriques de l'équipement en question sur la base d'un paradigme utilisateur/payeur. Certaines *gated communities* se sont ainsi dotées d'un statut de quasi-collectivité locale, aux fonctions certes limitées, mais définissant pour elles-mêmes des zones d'équipement de services publics dont elles souhaitent avoir la jouissance.

#### Le contribuable, pompier non consulté du PPP

Au final, ces rapports de force posent d'une part la question du contrôle de la production de l'espace urbain, et notamment celle des coûts induits, souvent reportés sur ceux qui sont exclus du processus de décision, les contribuables. Parce que les équipements, tels que les écoles, les bibliothèques, la proximité d'un poste de police, sont parfois décisifs dans une décision d'achat immobilier, les districts sont mis en place avec l'accord du développeur immobilier, voire imposés au développeur par l'autorité du comté. En contrepartie, le développeur peut y trouver son intérêt car, outre qu'il est alors souvent exonéré des charges de permis de lotir (*developer fees*) perçues par les collectivités locales, la présence de ces équipements est une plus-value non négligeable à son projet immobilier<sup>8</sup>. En théorie, ces districts ne peuvent être mis en place qu'avec l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires de la zone concernée (depuis la *Proposition 13* de 1978). Or, dans les faits, le seul propriétaire jamais consulté sur la création de ces districts est le promoteur lui-même, puisque la mise en place du dispositif précède la mise en vente des lots et des maisons. Le district est donc créé et voté en partenariat par le comté et un promoteur immobilier. Les propriétaires finaux, résidents appelés à jouir des équipements, n'ont plus alors qu'à rembourser l'emprunt contracté en leur nom.

Cette association relève donc plus d'un partenariat intéressé que de l'intérêt public qu'implique la constitution d'une collectivité territoriale à laquelle s'apparente le district. Mais, le coût repose surtout sur le contribuable. À Calabasas Park, pour financer un emprunt de 30 millions de dollars au taux de 9,25 %, émis en 1992 par le comté de Los Angeles pour l'équipement de cette zone résidentielle en espaces verts, le montant des charges pour le district varie actuellement de 3095 à 4700 \$ pour les lots résidentiels construits par le promoteur *New Millenium Homes*. Face à des difficultés budgétaires, la municipalité a émis un nouvel emprunt pour refinancer la dette, sous la forme d'un nouveau district, qui engage les propriétaires jusqu'en 2030. En ajoutant ce district à ceux mis en place précédemment, on estime qu'à Calabasas chaque propriétaire paie en moyenne 7000 \$ par an de taxes de ce type<sup>9</sup>, en plus de la taxe foncière.

De même, les propriétaires de Dove Canyon et des communautés adjacentes de Rancho Santa Margarita remboursent en moyenne 6000 \$ par an pour une dette contractée en leur nom par le comté et les promoteurs immobiliers<sup>10</sup>.

#### Un surendettement initial dévalorise le bien immobilier à terme

À Calabasas, selon les mots du *City Manager*, ces 7000 \$ de surtaxe ne posent pas de problèmes pour des administrés pour qui l'argent ne compte pas. Mais ce coût peut devenir prohibitif pour les résidents de communautés plus modestes, à l'instar de Rancho Santa Margarita pour qui ces dettes pèsent lourd sur le budget, et péjorent la valeur du bien immobilier sur un marché devenu méfiant à l'égard des districts *Mello-Roos*. Or, l'acquéreur potentiel est en général mal informé de ces charges « cachées » et des dettes contractées en son nom – quand il n'en ignore pas tout simplement le risque potentiel –, et ce malgré l'obligation d'information faite au promoteur en la matière (*disclosure statement*).

7. Cette taxe est un impôt, perçu par le comté et affecté au remboursement de la dette. Elle s'ajoute aux impôts locaux (taxe foncière). Les résidents des lotissements privés payent en sus des frais de copropriété, souvent élevés (1000-1500 \$), auprès de l'association de copropriétaires.

8. Les *developer fees* sont les frais perçus par les collectivités locales, payés par le développeur lors du dépôt d'un projet immobilier. Ils couvrent les frais engagés par la collectivité locale pour faire face à l'impact du développement : les coûts d'étude et des inspections légales.

9. Entretien avec Donald R. Duckworth, *City Manager* de Calabasas, décembre 2001, ainsi que *City of Calabasas* (2001). *Community Facility District n°2001-1, Special Tax Refunding Bonds, Financing Summary Report*. Calabasas, CA.

10. Entretien avec William O. Talley, *City Manager* de City of Rancho Santa Margarita.

Les analystes fiscaux considèrent que les *Community Facility District* ont un impact très négatif à terme sur la valeur du bien immobilier (Brown, 1991) : un district augmentera de 13,2 % leurs charges fiscales sur trente ans<sup>11</sup>. L'effet sur les ventes d'ancien semble négatif, tant il péjore la valeur du bien.

Toutefois, une autre étude montre que l'appartenance à un de ces districts baisse le prix du neuf, et favorise ainsi l'accession à la propriété des plus modestes. En effet, les coûts d'infrastructure ne sont pas répercutés par le développeur sur le prix d'achat de la maison mais sont cependant payés sur le long terme par un prélèvement fiscal *via* le district. Les conséquences majeures de ces financements, ainsi que l'information croissante des acheteurs potentiels sur leurs risques, ont contribué aujourd'hui à une moindre utilisation de ces dispositifs.

#### La ville bien public ou lieu de valorisation privée ?

L'exemple du développement métropolitain par les *gated communities* montre comment on est passé d'une logique de développement urbain du ressort de la responsabilité publique (avec planification de la production et des services à rendre) à une production d'espaces urbains

juxtaposés se concrétisant par la jouissance exclusive et privative du lieu, mais faisant sens dans leur montage financier pour les collectivités locales comme pour les promoteurs. Le comté, la municipalité, sans moyens, mettent en place et autorisent des partenariats avec le secteur privé qui au final génèrent des poches résidentielles aux services et aux équipements presque réservés.

Le problème n'est d'ailleurs pas tant la question foncière et fonctionnelle (enclave résidentielle, commerciale...) de ces modes de production urbaine que la façon dont les services et équipements urbains deviennent des objets privés et exclusifs qui remettent en cause l'idée de la ville comme lieu commun. Les objectifs et la logique dévient d'une production de « bien public » pour la population (le développement urbain en général) à la négociation financière entre le secteur privé et l'acteur public pour la construction d'espaces collectifs qui se disent publics.

De même, la production et la gestion des espaces publics urbains dans le cadre de l'*Incentive zoning* et des *BIDs* rendent service aux municipalités en proie aux difficultés budgétaires. Mais, dans une position vulnérable, la collectivité publique peine à faire entendre ses ambitions (si tant est qu'elle en ait). Les espaces créés comme leur mode de gestion servent en définitive moins les objectifs des municipalités que ceux des acteurs privés engagés.

Renaud Le Goix  
Céline Loudier-Malgouyres

11. D'après un cabinet de conseil aux contribuables : [www.california-taxdata.com](http://www.california-taxdata.com).

## Références bibliographiques

Billard G., Chevalier J., Madoré F., (2005), *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, coll. Géographie sociale.

Blakely E. J., Snyder M. G., (1997), *Fortress America, Gated Communities In The United States*, Washington D.C., Cambridge, M.A., Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy.

Body-Gendrot S., (1998), *Les villes face à l'insécurité, des ghettos américains aux banlieues françaises*, Paris, Bayard.

Brown K., (1991), *Mello-Roos Financing in California*, Sacramento, CA, State of California, California Debt Advisory Commission.

Caldeira T., (2000), *City of Walls : Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, CA, University of California Press.

Davis M., (1990), *City of Quartz, Excavating the Future of Los Angeles*, London, Verso, coll. The Haymarket Series.

Didier S., (1999), « Disney urbaniste : la ville de Celebration en Floride », *Cybergéo* n° 96.

Francis M., (1989), « Control as a dimension of Public Space Quality, Franck », in Altman I., Zube E. (eds), *Public Places and Spaces*.

Ghorra-Gobin C., (1997), *Los Angeles : le mythe américain inachevé*, Paris, CNRS Éditions.

Glasze G., Webster C. J., Frantz K., (2002), «The global spread of gated communities», *Environment and Planning B : Planning and Design*, 29, n° 3, pp. 315-320.

Glasze G., Webster C. J., Frantz K. (eds), (2005), *Private neighborhoods : Global and local perspectives*, London, Routledge, Taylor and Francis.

Healing America's Cities, (1994), *How Urban Parks Can Make Cities Safe and Healthy*, Report by the Trust for Public Land.

Kayden J., (2000), *Privately owned public space, the New York experience*, John Wiley and sons. Le Goix R., (2002), «Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres», *L'Espace Géographique*, 31, n° 4, pp. 328-344.

Le Goix R., (2003), *Les gated communities aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière*, Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne.

Le Goix R., Loudier-Malgouyres C., (2004), «L'espace défendable aux États-Unis et en France», *Urbanisme*, n° 337, pp. 51-56.

Loudier C., (2002), *La sûreté dans les espaces publics urbains - l'apport des méthodes nord-américaines à la situation française et francilienne*, IAURIF-PUCA.

Loukaitou-Sideris A., (1993), « Privatisation of public open space : The Los Angeles Experience », *Town Planning Review*, 64 :2.

Marcuse P., (1997), «The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave : New Patterns in the United States.», *The American Behavioral Scientist*, n° 41, pp. 311-326.

Mckenzie (E.), (1994), *Privatopia : Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, éd. Y.U. Press, New Haven (Conn.) ; London, Yale University Press.

Miller G. J., (1981), *Cities by Contract*, Cambridge, Ma., The MIT Press.

Murphy M., Stinson J., (1996), *Incentive Zoning*, Land Use Law Center.

Newman (O.), *Defensible Space : Crime prevention through Urban Design*, New York, MacMillan, 1972.

Renard V., (2000), *Qui finance ou devrait financer l'aménagement ? Une comparaison France, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, États-Unis*, Centre de Prospective et de Veille Scientifique (DRAST).

Sorkin M., (1992), *Variations on a theme park, The new American City and the End of Public Space*, Hill and Wang, New York.

Webster C. J., Lai L. W. C., (2002), *Property Rights, Planning and Markets : Managing Spontaneous Cities*, Edward Elgar, Chetlham, Glos.

## Biographie

RENAUD LE GOIX est maître de conférences en géographie à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et membre de l'UMR 8504 Géographie-cités. Ses travaux portent sur les développements résidentiels fermés et la production de l'espace périurbain, aux États-Unis et en Europe.  
[rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

CÉLINE LOUDIER-MALGOUYRES est chargée d'études à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France. Ses travaux portent sur l'espace public, le développement résidentiel et la sécurité urbaine en Amérique du Nord et en France.  
[celine.loudier-malgouyres@iaurif.org](mailto:celine.loudier-malgouyres@iaurif.org)



**Co-ordinating  
neighbourhoods  
– who should  
plan?**

## PLANNING BY COMMONHOLD

Chris Webster and Renaud le Goix

*So-called 'gated' communities have become common throughout the continents of Asia and America. Such communities are characterised by the ability to provide public goods and perform governance functions, independent of central and local government. It would be surprising if such communities did not develop to a greater extent in Britain, especially as a more complete legal framework now exists for their governance. Examples in Asia and America demonstrate their effectiveness, as do historical examples in the UK, such as the garden city movement. There are outstanding legal and regulatory issues that will need to be addressed as 'gated' communities do develop.*

### 'Gated' communities

Stealthily and with surprisingly little public debate outside the USA, a path-breaking innovation in urban living has begun to transform the way cities around the world are organised. In the first systematic study of gated communities in England, a recent Office of the Deputy Prime Minister (ODPM)-sponsored report found that there were approximately 1,000 of these developments, clustered in London and the Southeast, but scattered from the Scottish borders to the tip of Cornwall (Atkinson *et al.*, 2004). Over a third (38%) of England's non-metropolitan district councils, unitary authorities, metropolitan districts and boroughs reported at least one gated development and 62% of the schemes had been built since 1995. The phenomenon has a longer recent history across the Atlantic, where it is now very well understood. The debate there is not so much about gates as about homeowner associations (HOAs) – micro-governments where elected HOA boards act as neighbourhood decision-makers; where legal contracts more restrictive than public planning and nuisance laws govern resident behaviour; and where local amenities and services are financed by assessments (monthly 'club' fees). By the year 2000 over 15% of the US housing stock was in so-called common interest developments – CIDs (a form of co-ownership tenure and organisation) – and the number of units in these privately governed residential schemes rose from 701,000 in 1970 to 16.3 million in 1998 (McKenzie, 2003, 2005a, 2005b). The Community Association of America estimated in 2002 that 47 million Americans were living in

231,000 community associations and that 50% of all new homes in major cities belong to community associations.

### Commonhold interests and gated communities

#### *Gates are generally 'virtual'*

The distinguishing feature of gated communities is not the 'gates'. Rather, it is the way the 'community' is organised. Possibly only about 40% of America's privately governed estates are gated. In this respect, Atkinson *et al.*'s study for the ODPM only scratches the surface of an urban trend and approach to local planning and neighbourhood management that is far more significant than the 1,000 reported schemes implies. In most of those schemes, individual homes will have been sold under leasehold tenure (some under freehold) and the common facilities will be governed by various organisational and legal arrangements that give residents some degree of right to govern their own neighbourhood affairs. The legal basis for doing this in the UK is messy, however, and only in 2004 (after years of debate) have we now our own legal equivalent to American CID and condominium tenure.

#### *Commonhold tenure*

*Commonhold* was established by the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (Commencement Order) 2004 – for more details see the last paper in this volume, 'The Public Assignment of Development Rights'. It has not yet, as far as we are aware, been used

as the basis for a gated community scheme in the UK, but it will do so, if the experience of other countries is anything to go by. The whole point of the new Commonhold law is to make the co-ownership and governance of shared facilities more efficient. It was conceived to solve the traditional problems of leasehold but it does much more than that: it opens up a new way of organising collective action in urban neighbourhoods new and old. As one commentator put it: 'ownership will never be the same again' (Driscoll, 2004).

So why is contractual neighbourhood governance such a significant innovation? Strictly speaking, it is not a very recent innovation. In 1978 a comprehensive survey found that there were 1,500 private neighbourhoods (villas) and private streets in the centre of Paris. In France, a Condominium law was passed in 1804, and for 200 years every new land subdivision in the country has been required by law to set up restrictive covenants and, in the case of private streets, a homeowners association. Under France's strong urban municipal culture, these have remained relatively under-used and minor elements of the overall urban governance infrastructure (much as town and parish councils have in the UK). In parts of the world where the state is not so successful at delivering civic goods and services or not so minded to do so, the borrowed and adapted French condominium idea has provided the legal basis for entrepreneurs to supply not just homes but entire neighbourhoods complete with governance structures and private management (private versions of town halls for groups of anything from 200 to 200,000 residents). The largest private city in the USA is Leisure World in California with about 19,500 people. The largest in the world is probably the suburban settlement in the Chinese city of Wuhan planned for 200,000 and built and governed entirely by a for-profit company (Webster *et al.*, 2005). It is perhaps surprising that the UK, with a relatively liberal modern political economy but strong tradition of municipal government and with its legacy of Ebenezer Howard's garden city idea (a late nineteenth-century precursor to the modern private community), has not been quicker to explore this new genre of urban living (Webster, 2001).

### Gated communities in Britain

All the signs are that Britain is discovering its own version, however. Five years ago, housebuilder firms were predicting that the typical medium-sized British city had a capacity for something like 10,000 new city-centre homes (Blank *et al.*, 2002). This estimate will undoubtedly have shifted upwards with the popularisation of smart city-centre living and its gradual extension spatially into secondary office neighbourhoods and beyond and to lower-income niches. The apartment complexes lining the River Thames and filling docklands and other brownfield

sites throughout the country are a manifestation of the same phenomenon. Defining a community legally and supplying a bespoke package of paid-for neighbourhood facilities and services has made it possible for middle- and higher-income people to move back into the city. The amenities bundled into the schemes by developers include secure access, uncongested parking and good quality, uncongested on-site facilities. These reduce the risks previously associated with city locations and add to the city-centre attractions whilst compensating for the loss of land from city-centre living. One of the most compelling attractions of private neighbourhoods is their ability to offer residents a package of amenities that fits their preferences and pocket – a *packaged neighbourhood* industry. Where the packaged neighbourhood market is well developed, competition drives innovation and efficient pricing and citizens face improved choice as well as greater certainty and lower risk. In the cities of the southern states of the USA and of coastal China, where new homebuyers face a choice of highly differentiated neighbourhood products, they are able to select a home not only on the basis of location and building specification but on the basis of a contractual package of neighbourhood civic goods. The premium paid and the monthly service fee act as a price for the public goods.

### The private provision of public goods

The experiments in re-engineering social housing estates in the UK, using various kinds of partnership and co-ownership governance models, should also be seen as a manifestation of the same decentralisation phenomenon. They involve the creation of local markets for public goods – organised into territorial clubs. They are led by different kinds of entrepreneurs but the common thread is the selective enclosure of urban spaces and better definition of property rights over shared resources and new forms of organised neighbourhood. These experiments could go much further, however. Once the institutions are in existence to organise demand (into payment and management regimes, for example), any number of public goods can be supplied privately. If property rights in Britain's ailing suburbs – suffering from endemic under-investment – were reorganised to incentivise developers, investors, property management firms and other entrepreneurs to provide goods and services of the quantity and quality demanded by residents, much regeneration would follow spontaneously.

We are witnessing world wide something of a general enclosure of the urban commons (Lee and Webster, 2006). The public realm is being re-shaped as *privately* more efficient ownership patterns are explored. What can be said about this in terms of sustainability and other *social* (shared as opposed to private) goals and government drivers?



First, legal enclosure (with or without physical enclosure) tends to be an efficient method of conserving at-risk, congested and depletable resources. The greatest example in urban England is the Central London road-pricing scheme. With open access, roads congest and their value progressively dissipates – at the extreme, to the point of zero net benefit. Converting Central London roads into something more like a club with daily membership had the effect of significantly reducing congestion, forcing people to value journeys more accurately and generating a stream of revenue that can be used for more efficient management. The neighbourhood environments of most private communities are typically better ordered than conventional neighbourhoods – with professional management and timely re-investment. Like Bluewater Mall in Kent, which recently announced it would ban ‘hoodies’, private neighbourhoods have the legal right and the budget to address their own problems using local knowledge and with a sensitivity to local issues. This makes them lower-risk environments. As well as conserving congestible urban space and infrastructure they are also more sustainable in financial, social and political terms (at least in terms of internal politics and society).

#### Policy questions raised by ‘gated’ communities

The big question raised, of course, is how good or bad is this phenomenon for society at large? Should the British government allow small communities to plan and organise their collective life contractually – with private by-laws, fees, private management and local decision-making? The reverse question is more helpful. What justification might there be for disallowing them? The negative spillover effects to wider society have to be rather dire and incontrovertible for a government to enact the outright general ban of a product. Clearly many people derive benefits from drawing a second boundary of ownership beyond the front door – to define an area that is more public than their home but less public than the city at large and the quality of which they have a special interest in sustaining and enhancing. There can surely be no obvious case for an outright ban of such a social innovation. But there are, without doubt, some problems – actual and documented as well as possible, probable and speculative – with private communities.

The biggest issue on which there has been speculation is regarding their impact on social fragmentation. Here the arguments are strong but the evidence mixed and the jury out. When a high-income gated community was built next to a poor squatter community on the outskirts of Santiago, Chile, a few years ago, the poor residents by and large welcomed their new neighbours as a source of employment. The new development also brought trunk water,

sewerage and other utilities to the location – the squatters had been lobbying for these unsuccessfully for years (Salcedo and Torres, 2004). The rich residents also thought well of their poorer neighbours – who supplied essential trades and services. This is perhaps not so dissimilar to the new inhabitants of inner London’s gated apartment complexes who have helped bring new services, facilities and tax revenues into areas that have struggled for years with an unsustainable social imbalance.

On the other hand, concern is frequently expressed about three kinds of risk. First, is the risk of increased social segregation. A filtering of residents occurs where restrictive covenants and property values limit the potential candidates for homeownership. The result is the homogenisation of neighbourhoods. Whether the homogenising effect of privately governed communities is greater than that of conventional neighbourhoods is an empirical question, the answer to which will depend on local context. Not even centrally planned Russia or China could prevent socio-spatial segregation in cities. Market-driven cities tend to filter people into well-defined housing market areas by income. Micro-regulation by private covenant can make for a finer grain of segregation, which may or may not be of concern to society at large. In the well-developed neighbourhood market in the United States, homebuyers can opt to join golfing communities; retirement communities; city-centre executive communities; communities with a swimming pool or a gym, tennis courts or a private school. There is even a case of a gated community for flying enthusiasts built around a private airstrip. Partly as a result of their ability to sort people into preference-related groups, they are also likely to intensify income-related differentiation. In Los Angeles, the segregation levels observed in respect of age and wealth in localities where there are many gated communities is 1.4 to 2.7 times higher than in other areas (le Goix, 2005a). The true social value of this risk will depend on the functional and attitudinal patterns associated with spatial-social segregation and also the interaction of segregation effects at different spatial scales – higher homogenisation at very local level may mean more social mix at a district level. Is it better to have separation by distance, as we have become used to in most UK cities, or separation at a finer scale? The answer to this depends on how well closely packed but income-differentiated housing developments settle down as neighbours. London’s experience will test this out over the coming years.

Second, is the risk of political fragmentation. Where homogeneous neighbourhoods seek autonomy, or act in an organised manner to secure their own interest, the conventional political economy of a city can be threatened. In the USA, this has allegedly exacerbated problems of inner cities since it has disrupted the processes of redistributive taxation at the metropolitan level.

Third, where local authorities actively encourage private communities (this is common in the USA) they can be understood not so much as secession from public authority, but as a public–private partnerships. They provide the public authority with new taxpayers at little cost, whilst the property owners association assumes responsibility for certain urban management functions. The relationship is not equal, however, and the give and take not necessarily balanced. Gated communities in the USA can act as predators of public resources. In Los Angeles, 14 communities have been involved in the creation of *ad hoc* new municipalities since 1961. They can be expected to try and offset the burden of private governance by transferring costs to the municipal entity wherever possible (cherry-picking liabilities) and using public funds and federal grants for the exclusive use of private enclaves (Le Goix, 2005b). This points to the need for an explicitly articulated social contract to govern the relationship between the *small publics* and the wider public. This is gradually emerging in the countries of South and North America, Asia and Africa where many modern developments are organised as residential clubs. The social contract is created as new laws form and existing laws are adapted to address emergent problems with the private neighbourhood market.

Much of the regulatory intervention in the USA and elsewhere has focused on protecting the rights of those who move into private communities. This includes requiring developers to contribute a minimum sink-fund for re-investment to avoid potential catastrophic financial liability in later years. Leisure World, for instance, a retirement community built in 1968, accommodates 19,500 people over 55 years old. It now needs a long-term strategy for its renewal to attract a new generation of residents and needs to make major infrastructure improvements in electricity, water supply, telephone and sewerage systems. The current systems are between 25 and 36 years old and there were no laws governing the financial structure of private communities at the time. During the last decade this crisis has affected Leisure World's property values, which have fallen an average of 10.4% a year, and operational costs, which have risen by 7% a year.

State authorities have also addressed issues of good practice in homeowner association affairs. Indeed, one of the objectives of Britain's new Commonhold law is to do precisely this – to establish a standard set of *pro forma* institutions that are designed to govern co-consumed resources in a fair and efficient manner. There has also been recent legislation in some American states to keep HOA litigation out of the public courts. Public courts, like city streets, are a congestible common resource and HOA cases in some states have been swamping them. The requirement that HOA disputes should be settled by private courts is a way of forcing the

private governance industry to internalise its own litigation costs.

## Conclusion

We have not yet seen a substantial take-up of privately governed estates in the UK. A very large number of new homes are due to be built in the next two decades, however, and it would be very surprising if what has become a popular style of modern living elsewhere did not find its own manifestation here. Atkinson *et al.* (2004) found that developers and local authorities were predicting significant growth in the market. We view the modern renaissance of city-centre living as one such manifestation. The enactment of a Commonhold form of tenure for the first time in Britain's long history of land law, makes it even more likely that residential clubs will spread as an urban living solution. The state's response in the UK will be distinct from that in the USA. The issue of secession is unlikely to make the headlines here (some large private communities in the USA have sought, with success in a few cases, to become incorporated as separate local authorities). Given this country's strong and resilient state-planning powers and tradition in municipal governance, it is more likely that the debates will focus on which urban management and planning powers should be decentralised to private or public–private partnership entities and how private governance relates to public laws, powers and functions. We predict that the devolution and localisation movement in government could take on a rather more fundamental manifestation if developers can find a way of translating condominium (literally, co-ownership) principles into suburban housing schemes.

## References

- Atkinson, R., S. Blandy, J. Flint and D. Lister (2004) *Gated Cities of Today: Barricaded Residential Developments in England*, Glasgow University: Centre for Neighbourhood Research Paper 21, August.
- Blank, N. E., M. L. Senior and C. J. Webster (2002) 'Mixed Use, Densification and Public Choice', in Y. Rydin and A. Thornley (eds.) *Planning in the UK – Agenda for the New Millennium*, London: Ashgate, pp. 337–356.
- Driscoll, J. (2004) *Estates Gazette*, 25 September 2004, pp. 124–131.
- Le Goix, R. (2005a) 'Gated Communities as Predators of Public Resources: The Outcomes of Fading Boundaries between Private Management and Public Authorities in Southern California', in G. Glasze, C. J. Webster and K. Frantz (eds.) *Private Cities: Local and Global Perspectives*, London: Routledge.
- Le Goix, R. (2005b) 'Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California', *Housing Studies*, 20, 2, 323–344.
- Lee, S. and C. J. Webster (2006) 'Enclosure of the Urban Commons', *Geojournal* (in press).
- McKenzie, E. (2003) 'Common Interest Housing in the Communities of Tomorrow', *Housing Policy Debate*, 14, 1–2, 203–234.
- McKenzie, E. (2005a) 'The Dynamics of Privatopia: Private Residential Governance in the USA', in G. Glasze,

- C. J. Webster and K. Frantz (eds.) *Private Cities: Local and Global Perspectives*, London: Routledge.
- McKenzie, E. (2005b) 'Constructing the *Pomerium* in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities', *Housing Studies*, 20, 187–203.
- Salcedo, R. and A. Torres (2004) 'Gated Communities in Santiago: Wall or Frontier?', *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, 27–45.
- Webster, C. J. (2001) 'Gated Cities of Tomorrow', *Town Planning Review*, 72, 149–170.
- Webster, C. J., F. Wu and Y. Zhao (2005) 'China's Modern Walled Cities', in G. Glasze, C. J. Webster and K. Frantz (eds.) *Private Cities: Local and Global Perspectives*, London: Routledge.

**Chris Webster** is Professor of Urban Planning at Cardiff University. **Renaud le Goix** is Assistant Professor of Geography at the University of Paris 1, Panthéon-Sorbonne.



### Gateway to new suburban living.

#### Gated Communities and private neighbourhoods in the UK

Editorial for *Sustain Magazine*  
2005, n°6, pp. 32-33.

By Chris Webster<sup>1</sup> and Renaud le Goix<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Professor of Urban Planning, Cardiff University

<sup>2</sup>Assistant Professor, Department of Geography, University of Paris I

Stealthily and with surprisingly little public debate outside the United States a path-breaking innovation in urban living has begun to transform the way cities around the world are organised. In the first systematic study of gated communities in England, a recent ODPM-sponsored report found that there were approximately 1,000 of these developments, clustered in London and the South East, but scattered from the Scottish borders to the tip of Cornwall (Atkinson et al 2004). Over a third (38%) of England's non-Metropolitan District Councils, Unitary Authorities, Metropolitan Districts and Boroughs reported at least one gated development and 62% of the schemes had been built since 1995. The phenomenon has a longer recent history across the Atlantic, where it is now well understood. The debate there is not so much about gates as about home owner associations (HOA) – micro-governments where elected HOA boards act as neighbourhood decision makers, where legal contracts govern resident behaviour and where local amenities and services are financed by assessments (monthly 'club' fees). By the year 2000 over 15 % of the US housing stock was in so called common interest developments – CID - (a form of co-ownership tenure and organisation) and the number of units in these privately governed residential schemes rose from 701,000 in 1970 to 16.3 million in 1998 (McKenzie, 2005a and b). The Community Association of America estimated in 2002 that 47 million Americans were living in 231,000 community associations and that 50% of all new homes in major cities belong to community associations (Webster et al 2002).

The big deal about gated communities is not the gates. Rather, it is the way 'community' is organised. Possibly only about 40% of America's privately governed estates are gated. In this respect, Atkinson et al's study for the ODPM only scratches the surface of an urban trend that is far more significant than the 1000 reported schemes implies. In most of those schemes, individual homes will have been sold under freehold or leasehold tenure and the common facilities governed by various organisational and legal arrangements that give residents some degree of right to govern their own neighbourhood affairs. The legal basis for doing this in the UK is messy, however, and only in 2004 (after years of debate) have we now our own legal equivalent to American CID and condominium tenure. *Commonhold* was established by the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (Commencement Order) 2004. It has not yet, as far as we are aware, been used as the basis for a gated community scheme in the UK, but it will if the experience of other countries is anything to go by. The whole point of the new Commonhold law is to make the co-ownership and governance of shared facilities more efficient. It was conceived to solve the problems of leasehold but it does much more than that: it opens up a new way of organising collective action in urban neighbourhoods new and old. As one commentator put it: *ownership will never be the same again* (Driscoll 2005).

So why is contractual neighbourhood governance (that may or may not involve gating) such a significant innovation? Actually, it is not strictly speaking a very recent innovation. In 1978 a comprehensive survey found that there were 1500 private neighbourhoods (villas) and private streets in the center of Paris. In France, a Condominium law was passed in 1804, and for 200 years, every new land subdivision in France has been required by law to set up restrictive covenants and in case of private streets a home owners association. Under France's strong urban municipal culture, these have remained relatively under-used and minor elements of the overall urban governance infrastructure

(much as Town and Parish Councils have in the UK). In parts of the world where the state is not so successful at delivering civic goods and services or not so minded to do so, the borrowed and adapted French condominium idea has provided the legal basis for entrepreneurs to supply not just homes but entire neighbourhoods complete with governance structures and private management (private versions of town halls for groups of anything from 200 to 200,000 residents). The largest private city in the US is Leisure world in California with about 19,500 people. The largest in the world is probably the suburban settlement in the Chinese city of Wuhan planned for 200,000 and built and governed entirely by a for-profit company (Webster et al 2005). It is perhaps surprising that the UK, with its relatively liberal modern political economy but a strong tradition of municipal government and the historical legacy of Howard's Garden City idea (a late 19<sup>th</sup> century precursor to the modern private community) has not been quicker to explore this new genre of urban living.

All the signs are that Britain is discovering its own version of the genre, however. Five years ago, house builder firms were predicting that the typical medium sized British city had a capacity for something like 10,000 new city centre homes (Blank et al 2003). This estimate will undoubtedly have shifted upwards with the popularisation of smart city-centre living and its gradual extension spatially into secondary office neighbourhoods and beyond and to lower income niches. The apartment complexes lining the Thames and filling dockland and other brown field sites throughout the country are a manifestation of the same phenomenon. Defining a community legally and supplying a bespoke package of paid-for neighbourhood facilities and services has made it possible for middle and higher income people to move back into the city. The amenities bundled into the schemes by developers, including secure access, uncongested parking and quality and uncongested on site facilities, reduce the risks previously associated with these locations and add to the city centre attractions in compensating for the loss of land (which is consumed in greater amounts in the suburbs). One of the most compelling attractions of private neighbourhoods is their ability to offer residents a package of amenities that fits their preferences – a *packaged neighbourhood* industry. In this sense, the experiments in re-engineering social housing estates using various kinds of partnership and co-ownership governance models, should also be seen as a manifestation of the same decentralisation phenomenon. They are led by different kinds of entrepreneurs but the common thread is the selective enclosure of urban spaces and better definition of property rights over shared resources and new forms of organised neighbourhood.

We are witnessing world wide something of a general enclosure of the urban commons (Lee and Webster 2005). The public realm is being re-shaped as *privately* more efficient ownership patterns are explored (Webster and Lai 2003, Webster 2003). What can be said about this in terms of sustainability and other social (shared as opposed to private) goals?

First, legal enclosure (with or without physical enclosure) tends to be an efficient method of conserving at-risk, congested and depletable resources. The greatest example in urban England is Ken Livingstone's Central London road pricing. With open access, roads congest and their value progressively dissipates – at the extreme, to the point of zero net benefit. Converting Central London roads into something more like a club with daily membership had the effect of significantly reducing congestion, forcing people to value journeys more accurately and generating a stream of revenue that can be used for more efficient management. The neighbourhood environments of most private communities are typically better ordered than conventional neighbourhoods – with professional management and regular new investment. Like Bluewater Mall in Kent, which recently announced it would ban 'hoodies', private neighbourhoods have the right and the budget to address their own problems using local knowledge and with a sensitivity to local issues. This makes them lower risk environments. As well as conserving congestible urban space and infrastructure they are also more sustainable in financial, social and political terms (at least in terms of internal politics and society).

The big question begged, of course is how good or bad is this for society at large? Should the British government allow small communities to organise their collective life contractually – with private by laws, fees, private management and local decision making? The reverse question is more helpful. What justification might there be for disallowing them? The negative spill-over effects to wider society have to be pretty dire and incontrovertible for a government to enact the outright general ban of a product. Clearly many people derive benefits from drawing a second boundary of ownership beyond the front door – to define an area that is more public than their home but less public than the city at large and the quality of which they have a special interest in sustaining and enhancing. There can surely be no obvious case for an outright ban of such a social innovation. But there are without doubt some problems – actual and documented as well as possible, probably and speculative – with private communities. The biggest speculation is about their impact on social fragmentation. Here the arguments are strong but the evidence mixed and the jury out. When a high income gated community was built next to a poor squatter community on the outskirts of Santiago, Chile, the poor residents by and large welcomed their new neighbours as a source of employment. The new development also brought trunk water, sewerage and other utilities to the location – the squatters had been lobbying for them unsuccessfully for years (Salcedo and Torres 2004). The rich residents also thought well of their poorer neighbours – who supplied essential trades and services. This is perhaps not so dissimilar to the new inhabitants of inner London's gated apartment complexes who have helped bring new services, facilities and tax revenues into areas that have struggled for years with an unsustainable social imbalance.

On the other hand, three kind of risks and spill-over effects are very real, as evidenced from the US and elsewhere. First, the risk of increased segregation produced by the implicit social selection of residents occurs where restrictive covenants and property values limits the potential candidates to homeownership, and in so doing built very homogeneous social areas. In Los Angeles for instance, the segregation levels observed on age and wealth in localities where there are numerous gated communities is 1,4 to 2,7 time higher than in other areas. Second, in a context of political fragmentation built of many very homogeneous municipalities, a common pattern in suburban areas, this obviously creates a social cost, especially if not compensated by proper redistributive tax system at the metropolitan level. And, last but not the least, the sprawl of gated communities is not to be understood as secession from public authority, but as a public-private partnership: the gated community provide the public authority with new tax payers at little cost, whilst the property owners association is granted an autonomous local governance and assume responsibility for local urban development. Nevertheless, gated communities also tend to become public actors, and act as predators of public resources. In Los Angeles, 14 of these have been involved in the creation of *ad hoc* new municipalities since 1961 and can be expected to try and offset the burden of private governance by transferring costs to the municipal entity, where possible, using public funds and federal grants for the exclusive use of private enclaves.

Much of the regulative intervention in the US and elsewhere has focused on addressing imperfections within the private neighbourhood market and protecting the rights of those who move in to private communities. This includes requiring developers to contribute a minimum sink-fund for re-investment to avoid potential catastrophic financial liability in later years. For instance, Leisure World, a retirement community built in 1968 accommodates 19,500 people over 55 years old. It now needs a long term strategy for its renewal and attract a new generation of potential residents and make major infrastructure work and improvements (Major networks for electricity, water supply, telephone and sewage must be replaced, their age being between 25 and 36 years old). During the last decade, this crisis has affected both property values, losing an average –10.4 % a year, and operational costs, skyrocketing at a level of +7 % a year. It has also addressed issues of good practice in HOA affairs. Indeed, one of the objectives of Britain's new Commonhold law is to do precisely this – to set up a standard set of proforma institutions that are designed to govern commonly-consumed resources in a fair and efficient manner. There has also been recent legislation in some US States to

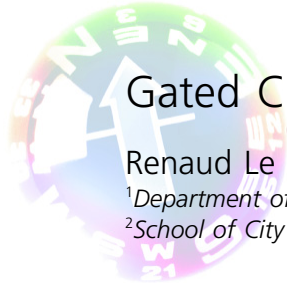


keep HOA litigation out of the public courts. Public courts, like city streets, are a congestible common resource and HOA cases in some states have been swamping them. The requirement that HOA disputes should be settled by private courts is a way of forcing the private governance industry to internalise its own litigation costs.

We have not yet seen a massive take up of privately governed (and sometimes gated) estates in the UK. A very large number of new homes are due to be built in the next two decades, however, and it would be very surprising if what has become a popular style of modern living elsewhere did not find its own manifestation here. We view the modern renaissance of city centre living as one such manifestation. The enactment of a Commonhold form of tenure for the first time in Britain's long history of land law, makes this even more likely. The state's response to any such development will be distinct from that in the US. The issue of secession is unlikely to make the headlines here (some large private communities in the US have sought, with success in a few cases, to become incorporated as separate local authorities). Given this country's strong and resilient state planning powers and tradition in municipal governance, it is more likely that the debates will focus on which urban management powers should be decentralised to private or public-private partnership entities and how private governance relates to public laws, powers and functions. We predict that the devolution and localisation movement in government could take on a rather more fundamental manifestation if developers can find a way of translating condominium (literally, co-ownership) principles into suburban housing schemes.

### Bibliography

- Atkinson R, S Blandy, J Flint and D Lister (2004) *Gated Cities of Today: Barricaded Residential Developments in England*. Glasgow University: Centre for Neighbourhood Research Paper 21, August.
- Driscoll J (2005) *Estates Gazette*, 25 September 2004, pages 124 to 131.
- LE GOIX R. (2005). «Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California». in *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*. GLASZE G., WEBSTER C. J. et FRANTZ K., Eds.: Routledge, Taylor and Francis.
- LE GOIX R. (2005). «Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California». *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 323-344.
- McKenzie E., (2003): Common interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debate* 14 (1-2): 203–234.
- McKenzie E., (2005a): The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA. In: Glasze G., Webster C.J. and Franz K. (eds.), *Gated Communities: Local and Global Perspectives*. Routledge, London.
- McKenzie, E. (2005b), "Constructing the *Pomerium* in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities", *Housing Studies*, Vol.20, pp.187-203.
- Webster, C. J. (2001), "Gated Cities of Tomorrow", *Town Planning Review*, Vol. 72, pp. 149-170.
- Webster, C.J. (2002), "Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts and Gemeinschaft", *Environment and Planning B*, Vol. 29, pp. 397-412.
- Webster, C. J. and Lai, L.W.C. (2003), *Property rights, planning and market*, Edward Elgar, Cheltenham.
- Webster C, Glasze G and Frantz K (2002), "The Global Spread of Gated Communities", *Environment and Planning B*, Vol. 29, pp. 315-320.



## Gated Communities

Renaud Le Goix<sup>1\*</sup> and Chris J. Webster<sup>2†</sup>

<sup>1</sup>*Department of Geography, University of Paris*

<sup>2</sup>*School of City and Regional Planning, Cardiff University*

---

### Abstract

This article examines the notion of gated communities and, more generally, privately governed urban neighbourhoods. We do this by reviewing the idea that they are an innovative built-environment genre that has spread globally from a diverse set of roots and influences. These include the mass growth of private urban government in the USA over the past 30 years; rising income inequalities and fear in big cities; the French condominium law of 1804; and many other locally and culturally specific features of urban history. We contrast the popular notion that gated communities are simply an American export with the idea that they have emerged in various forms for different reasons in different places. We contrast supply-side and demand-side explanations, focusing on the idea that much of their appeal comes from the club-economy dynamics that underpin them. We examine the social and systemic costs – territorial outcomes – of cities made up of residential clubs, considering, in particular, the issue of segregation. We conclude with a reflection on the importance of local variations in the conditions that foster or inhibit the growth of a gated community market in particular countries.

---

### Introduction

Since the early 1990s, a discourse has been steadily growing about a pattern of urban living that many thought to have been consigned to history: so-called gated communities or privately governed urban territory. Their rise was initially fastest in the USA and Latin America, where the media and academic commentators were quick to describe the phenomenon in terms of security-oriented privatized urbanism. A popular critique easily followed, warning of the social fragmentation of the city; out-of-control urban segregation; secession; and the end of civic order as we know it. Gated communities became for some, both symbols and symptoms of a line that is being crossed from voice-based citizenship to exit-based citizenship; from politically organized to market-organized civic society. While the discourse on gated urbanism seemed to spread from American sources, the phenomenon itself, had its own local history in every continent and country (Caldeira 2000; Carvalho et al. 1997; Thuillier 2005): in China (Giroir 2006; Webster et al. 2006b), South-East Asia and Australia (Burke

2001), Europe (Billard et al. 2005; Glasze 2003), Eastern Europe (Lentz 2006), South Africa (Jürgens and Landman 2006) and the Arab world (Glasze 2000; Glasze and Alkhayyal 2002a). Gating may thus be interpreted as a global trend. It is undoubtedly influenced in many ways by US models but it is developed according to local political, legal and architectural traditions (Glasze 2005; Glasze et al. 2002b).

'Gated communities' is a euphemism. Gated estates are a sub-set of a wider genre of enclave-style developments, better thought of as privately or collectively governed neighbourhoods. By the year 2000, over 15% of the US housing stock was in so-called common interest developments – CIDs (a form of co-ownership tenure and organization) – and the number of units in these privately governed residential schemes rose from 701,000 in 1970 to 16.3 million in 1998 (McKenzie 2003, 2005, 2006b). The Community Association of America estimated in 2002 that 47 million Americans were living in 231,000 community associations and that 50% of all new homes in major cities belong to community associations (Sanchez and Lang 2005). Only a proportion – up to 30% in the region of Los Angeles for instance (Le Goix 2003) – of these private local government areas are gated. Some vote against erecting gates. Some have voted to take down gates built by developers. And of course, some (including poorer neighbourhoods taking a defensive posture against lawlessness) vote to erect gates where there were none. The issue is not really the gate as such, it is the fragmentation of the urban governance realm into micro-territories. Some have called it the medievalization of the modern city. Others see it as a shift back to something more natural, after a 20th-century experiment in municipal socialism: yielding back to the market certain municipal management functions.

Edward J. Blakely and Mary Gail Snyder's (1997) now classic book focused academic debate and helped shape the discourse. They took a predominantly morphological view in which gated communities are simply walled and gated residential neighbourhoods. Security systems, gates and around the clock surveillance meant that gating blocks public access. Gated neighbourhoods, therefore, represented a form of urbanism where public space has been privatized. From this point of view, they differ from condominiums and secured apartment complexes because behind the gates they include shared amenities and spaces (streets, parks, sidewalks, beaches, etc.), which elsewhere in modern cities, are open to everybody (Figure 1).

Two understandings of 'gated communities' (from now on 'GCs') have therefore emerged in the academic literature. One group of scholars considers them to be a family member of a more general class that includes master-planned communities (horizontal version) and condominiums (vertical version) governed by collective tenure and incorporated organizational arrangements – CIDs; Strata-title developments in Australia and New Zealand; community land trust and commonhold associations in the



Fig. 1. A standard gated community near Phoenix (Arizona), secured by an automated gate (© Le Goix 2007).

UK; and so on (Gordon 2004; Kennedy 1995; McKenzie 1994, 2003; Webster 2001; Webster and Le Goix 2005). Important definitional considerations from this perspective therefore include the nature of ownership, governance and management. Such neighbourhoods will, for example, have some kind of property owners associations (POAs) employed by a governing body formed from residents tied to a common set of interests by contract. This is a very different model of urban ownership–governance–management than the conventional 20th-century city (Chen and Webster 2005).

Alternatively, others argue that it is the existence of fences, walls and security features that distinguishes GCs as a residential form that is significantly different from non-gated enclaves (Blakely and Snyder 1997; Le Goix 2005, 2007; Low 2003; Vesselinov et al. 2007). This discourse tends to stress the alleged impact of gated enclaves on crime, segregation, property values, citizenship and related behaviour.

We embrace both definitions in the discussion we develop in this article, but most of what we have to say is focused on estates that have in place the technological and legal instruments to exclude non-residents. We speak of GCs in the more literal sense therefore. Like CIDs, they are governed by homeowner associations, where elected boards oversee the common

property and establish covenants, conditions and restrictions (CC&Rs); and managed by POAs. But unlike the wider class of privately governed neighbourhoods, GCs are surrounded by a secured barrier that gives residents the right and means if they so wish, to deny access to the streets, sidewalks and neighbourhood amenities within the gates.

The remainder of the article is organized as follows. First, we review the discourse on the global spread of GCs. Second, we examine the idea that GCs have emerged under diverse conditions to provide what economists call 'club goods'. Third, we consider the territorial impact of GCs, on the sustainability of a city as a system, on segregation patterns and on other neighbourhoods. We conclude by considering the local and regional institutions (laws and regulations) that make the local evolution of GCs and other kinds of club communities path dependent. They do this by raising or lowering the attractiveness of the private urban governance model.

### *The Global Spread of Gated Communities*

Gated communities have been described as a physical expression of post-industrial social changes (fragmentation, individualism, rise of communities). Relatedly, they have been viewed as representing a deep penetration in society of the ideologies of fear and security – ideologies developed by dominant economic and political actors including municipalities and the homebuilding and security industries (Davis 1990; Marcuse 1997). They are viewed as part of a postmodern trend towards the commoditization of urban public space pitched at consumers sensitized to the risks or perceived risks of modern urban life (Dear and Flusty 1998; Sorkin 1992). Commentators have recorded the phenomenon across local context, for example, in Western Europe (Raposo 2006); in post-communist Europe (Blinnikov et al. 2006; Stoyanov and Frantz 2006); in the Arabian Peninsula (Glasze 2006); and in China (Low 2006; Webster et al. 2006b; Wu 2005). The security argument drives a noticeable consensus among authors who describe the security logic as a non-negotiable requirement in contemporary urbanism and architecture. Security features and guarded booths are a level of neighbourhood security above the self-defensive 'armed response' placards posted on lawns, community programs of 'neighbourhood watch' and community policing, and defensible space design approaches (Newman 1972). At a more fundamental level, neighbourhood gates simply extend the idea of the front door. It is common for commentators to move from observations about the abundance of security to a discussion of exclusion and rights (Lee and Webster 2004). A strong thesis is the link between security and fear of others – sometimes distinguished from the desire for security of person and property (Low 2001, 2003). In Argentina and in Brazil (Caldeira 2000), in the USA or in Europe (Billard et al. 2005), and in Mexico (Low 2001), gating has been associated with a lack of confidence in the public security enforcement.



Fig. 2. A retrofitted closed neighbourhood near Paris (93 – Seine-Saint-Denis) (© Le Goix 2006).

An early theorization of gated streets as defensible spaces was developed by Newman (1972) and his *Institute for Community Design Analysis*. His studies have been widely publicized and incorporated in public policies through urban design guidelines aimed at preventing crime (Newman 1996). Newman makes an apology for gating as a device that prevents urban decay by giving social control over the environment to residents. This includes the erection of street barriers in retrofitted residential neighbourhoods as a way of reintroducing public safety, and controlling gang activities. Retro-fitted neighbourhood gating occurs in low-income and public housing subdivisions, for example, Mar Vista Gardens and Imperial Courts in Los Angeles South Central (Leavitt and Loukaitou-Sideris 1994); as well as in higher-income areas of insecure cities, for instance, in South Africa (Jürgens and Landman 2006; Landman 2006) (Figure 2).

Beyond the specific emphasis on fear, a second type of argument depicts GCs as a symptom of urban pathology focusing on social exclusion issues and the retreat of the so-called public realm. The decline of open-access public space in cities is viewed as being detrimental to the poorest social classes and gating thus tends to be associated with an increase of social segregation (Blakely and Snyder 1997; Caldeira 2000; Glasze et al. 2002b; Thuillier 2005). The most publicized occurrences of

this discourse stress the effects of gated neighbourhoods on entire communities, especially their spillover effects on neighbouring areas. In some instances, citizen groups, such as those documented in the 1994 *Citizen's Against Gated Enclaves (CAGE) v. Whitley Heights Civic Association* case, have pushed to ban the gating of public streets (Kennedy 1995), arguing that gates would prevent the free access to a public property. The argument is made – in legal cases such as this and in public and academic debates – even though it is the residents within the gates who finance their own street maintenance. In other words, ownership issues are frequently subjugated to arguments pitched at morally higher ground – foremost of which is the right to roam the city. There is an obvious parallel to the long rehearsed arguments about the right to roam the countryside (Lee and Webster 2006; Webster 2007). Some governments have tried to regulate or ban the proliferation of gated enclaves on the grounds of their exclusionary nature (Grant 2005; Reville and Wilson 2000). We return to the issue of segregation later in the article.

Earlier commentators on gating tended to conflate an analysis of these alleged evils with the analysis of innovation diffusion (though few if any used that term). The conflation was no doubt partly due to the dominant negative view among critical urban theorists of globalization – especially of American consumerist values. However, as the debate has matured and broadened, the idea that GCs have spread from America to the rest of the world has been challenged by the idea of local emergence (Webster and Glasze 2006). While acknowledging that there are undoubtedly processes of market extension and cultural exportation going on, some authors have also stressed the local specificity of gated development in specific national contexts, for example, Latin America's rich history and modern culture in gating (Thuillier 2005). In Latin America, many appeared in the 1970s as a middle- and upper-income exodus to suburban areas where lower-income groups had been settling since the 1940s (Caldeira 2000). In those circumstances, gates were used to maintain a physical separation between classes when physical distances between rich and poor are short (Carvalho et al. 1997). Exploring the dual idea of spread and emergence in Lebanon, Glasze notes the similarity between some gated *compounds* and American developments, and also describes the links between US developments and Lebanese investors (Glasze 2000). Gating became popular in the Lebanon during the insecurity of the civil war and was for many a necessity in the face of public government unable to provide not only personal and property security but also security of the services and goods that make up modern urban life. Hence, there are particular reasons intrinsic to particular countries and regions that provide the necessary dynamic for GCs to emerge – whether through direct implant of foreign ideas by foreign real estate firms, more distanced and subtle copying, or local experimentation and invention.

The domination of the gated genre in South Africa clearly has very specific local causes. It has been linked to post-apartheid postures, unilateral action





Fig. 3. Gated streets in South Africa (public streets managed by 'Section 21 companies') (© Le Goix 2006).

by residents (Durington 2006), by developers or by more complex coalitions of local actors (developers, municipalities). The spread of enclosed enclaves (street closures and walls) is not only due to developers, but also to a strategy coordinated by local and national authorities and by very pro-active residents associations. This has given rise to the extraordinary phenomenon of mass road closures, in which streets belonging to public governments are unilaterally enclosed by a boom gate and guard house and the enclave permitted to incorporate as an owners association ('Section 21 Company') (Landman 2006) (Figure 3).

The shift from 'spread' to 'emergence' as an underlying explanation naturally leads to the study of locally specific antecedents to the modern gated city. Gated cities have a long history. Socially and physically defined urban enclaves are as old as cities themselves. Private urban governance emerged in 19th-century industrial European cities such as London and Paris, in which the new industrial bourgeoisie sought in privately operated and enclosed suburban neighbourhoods, a quiet retreat from the busy city centre (Foldvary 1994; McKenzie 1994). Le Parc de Montretout, in Saint-Cloud, France, developed in 1832, probably being the first of its kind (Degoutin 2004). In the USA, the spread of GCs has roots in that country's long-standing ideology of suburban development. One early



thread of influence is the romantic suburban utopias and utopian-influenced projects. Haskell's Llewellyn Park was probably the first modern gated community built in the USA. It has continuously operated a gatehouse and a private police force since 1854 and introduced private governance of shared amenities based on deed restrictive covenants that protected the stability and homogeneity of the neighbourhood (Jackson 1985). A second thread links America's modern GCs to the historical processes that brought CIDs and exclusionary restrictive covenants laws from Europe to the USA. McKenzie (1994) explores the long European history of restrictive covenants and residential associations (observable since 1743 in London). The first homeowners association *per se* was created in the USA in 1844 in Boston's Louisburg Square. Llewellyn Park and Roland Park (1891) were the first large privately owned and operated luxury subdivisions, yielding exclusive neighbourhoods. They established consumer and real estate developer expectations and legal and organizational approaches that helped shape contemporary private urban governance in the USA. McKenzie (1994) writes, 'to maintain the private parks, lakes and other amenities of the subdivisions, developers created provisions for common ownership of the land by all residents and private taxation of the owners. To ensure that the land would not be put to other uses by subsequent owners, developers attached "restrictive covenants" to the deeds' (p. 9). In the first half of the 20th century, this kind of high-end subdivision became quite common (Mission Hills, Missouri in 1914, Kansas City Country Club District in 1930s, and Radburn in 1928). Along with landscaping and architectural requirements, the idea of social preferences as a commoditized attribute has become common in CIDs. Exclusive lifestyle developments became common by the turn of the 1960–1970s, designed as mass-consumption real estate developments, financed by large corporations attracted by potential profits and backed by the government through the Department of Housing and Urban Development (McKenzie 1994).

Historical investigation of gated enclaves has produced a rich international comparative analysis that reveals the importance of local focus on the condition of appearance of gated developments. In China, GCs are nothing new, but simply a continuation of enclosed work-unit territories (*dan wei*) and the walled low-rise courtyard houses and residential neighbourhoods found traditionally in villages and urban neighbourhoods (Low 2006; Webster et al. 2006, for example). In the USA, the mass phenomenon of middle-class GCs might be traced back to the 1960s. Comparing these two countries, Low (2006) notes 'yet both regions have fragmenting urban development. Further, the expansion of private communities is supported by neoliberal states retreating from the provision of housing and social goods as well as by Chinese cities where state control of housing is still strong' (Low 2006). In fact, China's strong control over land and housing has enabled municipal governments to engineer a faster rate of retreat to private (collective) territorial government than has been possible in any

other country. This is partly because of the strong legacy of collective organization left by the central-planning era. We return to this at the conclusion of this article. The case of China's fragmented cities brings us neatly to the idea of residential clubs.

*Residential Clubs and the Appeal of Private Urban Governance*

The economic theory of clubs (after Nobel Economic Laureate James Buchanan) challenges the neoclassical notion of public goods. In reality, Buchanan noted, few goods are truly public in the sense that any number of people can consume them without reducing the benefit enjoyed by others. Most jointly consumed goods and services are consumed by groups smaller than infinity. A club, in economics, is a method of supplying jointly consumed goods efficiently on the basis of controlled membership and fee. It was applied initially to privately organized arrangements – entrepreneurial clubs – but is readily extendible to publicly or non-profit organized arrangements. It gives rise to the idea of club goods – in contradistinction to public goods and to club realm as opposed to public realm (Webster 2002). GCs can be understood to be territorial clubs, the sole purpose of which is to supply club goods. This line of argument sees GCs as neither public nor private spaces. They are club spaces – spaces governed by ‘small publics’. Compared to general purpose municipal governments, they are alleged to be more efficient organizations for allocating scarce and congestible neighbourhood goods for a number of reasons. They provide greater choice for one thing, and residents can vote with their feet to choose the bundle of shared goods and services they prefer at a price they think reasonable (assuming there is sufficient competition among developers and between established club communities to avoid monopoly practices). This leads to a comparison between the club community market and the imaginary spatial economy of geographical economist Charles Tiebout (1956). Club governance is said to be more efficient than public government in the sense that there are fewer unrealized gains from trade in the urban land market. In other words, more people have their specific preferences for civic goods and services and for type of neighbour and neighbourhood met. Tiebout showed that public municipal government could be equally efficient, but only under the assumption that people moved freely, with perfect knowledge, between cities. The exclusionary mechanism of ‘membership’ means that there is a more precise relationship between payment and benefit received than there is in publicly managed neighbourhoods. Significant investments made by POAs are capitalized in land rent. Not only do owners have an incentive to invest in their local environments, but also they can recover investment costs from rents (Foldvary 1994).

In some ways, this is an economic counterpart to Newman's architectural-behavioral analysis. Newman's studies for the US Department of Housing

and Urban Development are often cited as evidence that gated enclaves are politically and financially sustainable institutions. The sustainability is ensured by the existence of the Home Owner Association (HOA), which has three basic characteristics. Elected boards act as neighbourhood decision-makers; contracts govern resident behaviour (through CC&Rs); and monthly fees finance local amenities and services (McKenzie 1994). By interpreting GCs as mechanisms for supplying environments, security and other goods and services that are neither private nor public goods, the club economy model moves beyond polarized discussion about access to public goods and the privatization of space. It allows a more nuanced and specific debate about the roles of markets and governments in shaping, governing and managing the city. An example is the comparative analysis of the institutions (laws) necessary for a market in GCs to form in the first place; the laws necessary to govern such markets in the interests of third parties (those not living inside the gates); and the laws needed to protect the interests of the various transacting parties in the club market (residents, developers, land owners, municipality, HOA, property management company – each of which needs legal protection from opportunist and exploitative action by the others).

Regardless of local traditions and national legal contexts, there are three main organizational types of private residential neighbourhoods, differentiated by the way property rights over shared spaces and facilities and over exclusively used housing units are assigned (Glasze 2005; McKenzie 1994). In *condominiums*, in addition to individual property of the housing units, the owners hold title to an undivided interest in the common property of streets, open spaces, amenities, and so on. An individual's share of the common interest is related to his or her share of exclusive property owned (number of units or area) and the shared interest assets are governed by a POA run by an elected board of directors. In *stock co-operatives*, individuals purchase a share in an entire residential complex, but the co-op owns both the exclusively owned housing units and the subsequent shared amenities. The share gives the member voting rights at the co-op assembly. In *corporations*, the common spaces and facilities are the property of an incorporated body set up specifically for that purpose – the corporation. In these cases, a covenant is attached to the deed of a residential lot making the owner a shareholder in the corporation with voting rights according to the amount of the share. This type is often called a home-owner association. When shareholders are not identical to the people owning or renting the housing units, this type is sometimes referred to as 'proprietary neighbourhoods' (Glasze 2005).

These devices are also used to govern non-residential (commercial) neighbourhoods. However, the more common device here is the multi-tenant property, the classic example of which is the shopping mall. The owner retains freehold possession of the individual shop units let out to retailers as well as to the common facilities. Investment in the latter is

recovered through rents of short-term leases. This is less applicable in residential neighbourhoods because of the popularity in most cultures of home-owning. On the other hand, there has been some experimentation with HOA, condominium and other local adaptations of co-ownership organization and tenure to govern the joint-consumption problems of commercial neighbourhoods (Chen and Webster 2005, 2006).

These institutions have emerged to reduce the costs of individuals cooperating within urban neighbourhoods. They are legal devices that solve some of the spillover problems endemic in cities by internalizing them within a single organizational and legal entity. In the economics literature, this is referred to as *unitization*. They oil the wheels of contractually governed cities. The institutions are not the driver of gating or other forms of privatization, however. An efficiency explanation for the growth of 'cities of clubs' must ultimately be made in terms of advantages gained and efficiency must be defined in terms of particular objectives and means different things for different groups.

At least three efficiency arguments are important in understanding urban fragmentation from a club-theoretic perspective. First, compared to municipal-scale governance, as we have already noted, micro-scale collective decision-making theoretically leads to a closer fit between the demand for and supply of local collective goods and services. Consensual decision-making creates a certain level of social homogeneity: through invention and trial and error, developers discover how to design GCs with levels and mixes of services and amenities that fit the preferences of different groups. For those able to participate in the club economy, this is likely to be a preferable model of the city to one in which the quantity, mix and quality of neighbourhood goods and services is determined by general purpose city-wide government, often with a strongly redistributive agenda.

Second, most local public goods are consumed by sub-sets of the wider public. If they are open to an infinite number of users they are likely to become congested and degraded. They are therefore better supplied as club goods, where the number of members and the quantity and quality of the facilities are determined by design and managed accordingly (Webster 2003; Webster and Lai 2003). Generalizing from this, from a sustainability perspective, scarce resources are better enclosed than unenclosed. Open access resources suffer from overuse (Hardin 1968). Well-preserved open access resources incur very high costs. Indeed, a tragedy of the urban commons is played out in the public spaces, services and infrastructure of cities throughout the world (Le Goix and Webster 2006). Following Hardin, resources that are governed by shared use-rights tend to deplete through unrestrained competition. As this happens, there is a demand for the reassignment of rights to protect against complete resource dissipation (Barzel 1997; Webster and Lai 2003), and GCs are an example of this.

Third, reorganizing a public city into a city of clubs can raise the total amount of revenue going into the management of the urban environment

because people are clearly willing to submit to a double taxation regime (municipal government taxes plus GC fees). The flip side of this is that local governments can save money by off-loading responsibilities to HOAs (McKenzie 1994).

Seen in this light, the search for security is only a very partial explanation of the spread of GCs. Gated neighbourhoods have given home-buyers greater choice, lower risk, lower search costs and greater investment security. They have also enabled public authorities to manage growth with greater fiscal sustainability. In fact, gating is highly correlated with the fiscal gaps increasingly experienced by local government bodies worldwide. Indeed, the diffusion of GCs in a metropolitan area is often related to suburban growth, in many countries an endemic anti-fiscal posture leading to municipal fragmentation and a Tieboutian world of small competitive local governments (Tiebout 1956). Urban sprawl in the USA and in many developing countries continues to generate demand for new infrastructure but political, legal and technological limits on the amount of property tax that can be collected lead to undersupply. As a result, GCs, which bring wealthy taxpayers at minimal cost, have become the perfect cash cow for local municipalities (Le Goix 2006; McKenzie 1994). In turn, they contribute to territorial fragmentation (Figure 4).

There is some discussion in the literature about which of the various explanations or drivers is the most important. Is it revenue-maximizing local authorities; discerning home-owners; or innovative developers? At one level, it is possible to make comments about demand and supply-side explanations. For example, it is quite clear in places of severe fiscal deficit that local governments can drive the development of a mature and competitive



Fig. 4. Walls as generic patterns in suburban landscapes. In Carmel Valley (San Diego, CA, USA), former farm and ranch lots are being developed. Gated communities and private urban governance (Home Owners Association) become prevailing structures in suburban areas. Market is driven by demand and by fiscal local interests (© Le Goix 2000).

GC market. This is a supply-side explanation. So is the idea that international real estate companies transfer the gated genre from one continent to another and that enterprising domestic developers copy and adapt, diversifying the product and finding ways of making it acceptable to new markets – taking it down market, for example. Supply-side explanations in some ways seem more powerful than demand-side analysis. This is possibly because the activities of sellers are by nature more obvious than the activities of buyers in shaping the product. It is easy to see the information flowing from seller to buyer (the adverts in Chinese newspapers offering a corner of California, Tuscany or the English home counties in suburban Beijing, for example). The information flowing from buyers to the sellers is less visible. But it flows nevertheless. The first developer to build an Orange County Beijing estate would be the last if the project did not sell. Developers and investors only outlay capital if they expect a certain rate of return. Those rates of return are carefully measured and based largely on anticipated market trends – anticipations about customer preferences. The truth is that buyers and sellers symbiotically discover together what products are successful in yielding mutual benefits – profit for the producers and consumer surplus (benefits, enjoyment, value for money, etc.) for consumers. Both need each other to make gains. Their relative power changes according to market conditions and by government laws and policies. In a buyers' market, for example, the over-supply of condominiums in Asian cities after the 1997 financial crash, sellers invest what would otherwise be profit in searching for buyers. They buy bigger and longer running adverts and they make special offers and add extras. In a sellers' market such as the Asian condo market in the years leading up to 1997, buyers assume more of the costs of searching for a property and developers advertise less and give away fewer inducements.

There are other things that can be said about the buyer–seller relationship. In general, the industry generates a more comfortable margin when selling houses with a lot of services for which the added value is higher (by comparison, the financial margins from building a house can be low). Hence, in housing boom times, there is likely to be supplier-led imbalance in favour of higher-end GCs. In down-turns, a more balanced spread of consumer preferences is likely to guide supplier behaviour (many condo schemes in South East Asia were re-packaged for down-market customers after the 1997 crash). The rapid spread of GCs over the past 30 years has coincided with two periods of very rapid house price rises for most of the world – during which developers of GCs have generally had the stronger hand in sales. They have been able to assume more about consumer wants and to get away with it more when they have been wrong. In immature property markets where GCs are spreading, such as the transitional economies of Eastern Europe, China and Russia, there is a very real sense in which developers have been teaching consumers what to want – educating the burgeoning middle classes in the art of home-ownership.

But it should never be thought that this is an entirely one-way process. GC product diversification is relentless in these ultra competitive emergent markets – particularly, as in the case of China, where competition between revenue-maximizing local governments lowers regulatory barriers. As with malls throughout the rapidly developing world in the 1980s, new GCs innovations seem to come onto the market every month in Chinese cities. Those that succeed in meeting customer demand thrive, set the standards for subsequent developments and set benchmarks against which further innovation is gauged. Innovations that fail to meet customer demands – including early-comers in the local GC product lifecycle – go down market. Few projects fail in these hot-house conditions but many become locations of second choice. Buyers move on to better-appointed GCs. Developers and investors may lose out but lower-income households waiting to buy into the gated lifestyle often benefit.

One more aspect of the buyer–seller relationship that should be noted concerns lawyers and the relative lack of buyer knowledge about private urban governance. With most residents lacking specialized knowledge about the legal details of GC contracts, information asymmetries abound and there is plenty of scope for buyers to lose out in negotiations with developers. This is worse in sellers' markets for the reasons already discussed and it is worse at the early stages of product lifecycle – when the contractual and governmental problems likely to arise from GCs in a particular local context are little known. In 1998, US GC lawyer Evan McKenzie was worried that minimal state regulation, 'has created a situation in which private contracts are being used to structure relationships involving public values, institutions, consequences and issues' (McKenzie 1998, 399). A decade later, there is a lot more state regulation, which has developed as society has discovered by experience the ways in which GC markets can fail. Ironically, however, the more complete the state legislation (McKenzie 2006a) and the more organized the GC market becomes, the longer and more complex are the contracts. This will always tend to put sellers at an advantage over the individual buyer. The way to guard against this, as in the packaged tour industry (GC is a packaged neighbourhood industry) is to keep competition alive. Another irony is that this is more likely to happen if there is less regulation.

### *Territorial Outcomes of Gating*

The most compelling evidence in favour of the efficiency argument for (or explanation of) GCs is the sheer size of the market. However imbalanced or asymmetric the information flows might be, hundreds of millions of residents worldwide have, as economists say, *revealed their preferences* for gating and other forms of private neighbourhoods. This says nothing, however, about the social efficiency of GCs and here the debate rightfully rages on. The jury is still out on nearly all alleged systemic



problems resulting from GCs and more empirical studies are needed. Some of the most noticeable territorial outcomes of gating can be summarized as follows.

First, travel behaviour throughout the urban network can change. Traffic can be diverted by gates and walls and pedestrian routes lengthened (Burke 2001). Second, gates frequently contribute to a decrease in burglaries and larcenies (Atlas and Leblanc 1994), but divert crime to other non-GCs (Helsley and Strange 1999). Specific evidence of these diversionary spillover effects is scarce, but they do not really need to be evidenced. Crime and traffic barred from one place is bound to divert unless something else happens to reduce the total volumes. Possibly more serious than the diversion of actual crime is the cranking-up of the fear of crime – a kind of spillover. This is not a general problem of gating, as some commentators like to think, but it is a huge problem in South Africa and probably in other very insecure places, too. The rapid diffusion of security features in some South African cities – signing up to rapid armed response services, gating, electric wires, CCTV and double fencing – by copying neighbours can only be described as a systemic breakdown of crisis proportions. It is a net diseconomy pushing aggregate security expenditures way beyond levels commensurate with real crime risk. This is not a peculiar spillover effect of GCs but in the particular tragic mix of circumstances in South Africa, they are caught up in it (Figure 5).



Fig. 5. The entrance, electric fences and security walls of a high-end gated estate near Pretoria (South Africa) (© Le Goix 2006).

Third, GCs produce noticeable positive effects on property values within the gates (Bible and Hsieh 2001; Lacour-Little and Malpezzi 2001) but there is some evidence that the price premium is sometimes detrimental to properties in non-gated development nearby a GC (Le Goix 2002). This is an interesting empirical question that needs further investigation. On the one hand, price rises would normally have positive knock-on effects on substitute properties. A high-end GC in a low-income area of a developing city, for example, will boost local home values. If there are other middle-income housing areas nearby, a GC of sufficient prominence might have an enhancing effect. On the other hand, if GCs are of sufficient size that they effectively introduce a layer of superior housing above the existing housing stock – then the existing housing might be marked down. This is more likely to happen in times of excess supply.

Karina Landman proposed an analytical framework for monitoring the spillover effects of CGs in terms of negative feedback loops as they affect urban planning, local financial stability, the traffic network and security dynamics (Landman 2006). But the risk might actually be greater inside the walls. To live up to their sustainability promise, GCs need to be founded on a financial model that takes account of rising costs due to the obsolescence of infrastructures and amenities managed by the property owners association. The liberal hypothesis assumes that operating costs of private governance are paid for by the increase of property values and that this is recoverable through fees, sales and rents. This is confirmed in some places, for instance, in South Africa, where gated community property values are usually higher than in regular neighbourhoods (Altini and Akindele 2005). But long-term studies conducted on large enclaves in the USA, have demonstrated that failure of property owners associations occurs when costs are raising above a sustainable level compared to rapidly decreasing property values (Le Goix 2007). In principle, this is addressed by government legislation requiring adequate re-investment funds, but there will undoubtedly be many failures in many countries before legislation has its effect – if it does. It may be that the private costs of private government (as opposed to the social costs) are its downfall. More likely, as the true private and public costs become known, legislation will adjust and a workable balance and distribution of liabilities will emerge between private and local governments and between the different interested parties.

Finally, in this section, it is worth reflecting in a little more detail how the legal structuring of private urban governance sustains the neighbourhood club economy – specifically by producing homogeneous enclaves but in so doing poses risks to the harmony or wider urban society. CIDs explicitly aim to protect property values through various design policies and the application of CC&Rs. Throughout the first half of the 20th century, the application of restrictive covenants to residential neighbourhoods was an instrument for selecting residents, especially on the basis of race (Fox-Gotham 2000; McKenzie 1994). Both developers and governments

backed such discrimination. Since the US Supreme Court declared residential segregation illegal in 1948, however, restrictive covenants and POA membership have relied on age limitation (for retirement communities owners must be older than 55) and on required membership (e.g. in cooperative housing or country-club), membership being subject to the approval of the board of directors (Kennedy 1995). Although no reference to race or colour can be made during the membership application process, the issuance of membership is discretionary, based on the principle that any club may regulate its membership (McKenzie 1994, 76), as long as the criteria for selecting prospective buyers remain reasonable. So far, sociability and congeniality have been considered reasonable criteria by the US courts (Brower 1992). Property prices, lifestyle accoutrements and labelling and the characteristics of existing residents all serve as filters in the homogenization process. Indeed, some covenants and regulations strictly derive from the gating and enclosure of a neighbourhood and this may have subtle effects on homogeneous club formation. For instance, in many GCs, residents have to send a list of guests to the POA when organizing a party a few days in advance for gate access. Such surveillance is a highly selective process and is likely to attract a certain kind of homebuyer. According to Brower (1992) and Kennedy (1995), many court cases and legal restrictions foster the social selection process. The activity of private militia within a GC is not subject to the 4th amendment of the US Constitution (1921 *Burdeau v. McDowell* 256 US 465), for example. Streets, roads and parks in GCs are not legally considered to be public spaces, and therefore certain constitutional rights (particularly freedom of speech) cannot be guaranteed or are subject to POA regulation (1997 *United States v. Francoeur*, 1982 *Laguna Publishing v. Golden Rain Foundation*). For these and similar reasons, some view the growth of privately regulated neighbourhood life to pose a risk to certain central features of modern civic society. One response to the anxiety is that higher-level governments have thus far proven themselves vigilant in making laws to mitigate ill-effects of the private governance market. On the other hand, we are reminded of Thomas Schelling's famous model of social segregation: in a city populated by individuals with a weak preference for living in mixed communities (they are happy to live in neighbourhoods with 49% 'others', for example), spontaneous knock-on effects in response to a small number of randomly moving individuals quickly divides the whole city into sharply segregated enclaves. This leads us to our penultimate section where we review the segregation issue in more detail.

### *Segregation*

Resident filtering occurs when restrictive covenants and property values limit potential candidates for homeownership. The result is neighbourhood homogenization by wealth, age, race and status. Whether the homogenizing

effects of privately governed communities are greater than those of conventional neighbourhoods is an empirical question, the answer to which depends on local context. Market-driven cities tend to filter people by income or race into well-defined areas. Micro-regulation through private covenants and exclusionary zoning is likely to amplify segregation tendencies.

Linking gating with residential segregation is a consistent theme in the academic literature (Atkinson and Blandy 2005; Blakely and Snyder 1997; Blandy et al. 2006; Caldeira 2000; Gordon 2004; Le Goix 2003, 2005; Manzi and Smith-Bowers 2005; Vesselinov et al. 2007). There is also a consistent link between fear of others, fear of crime, GCs and segregation. The latter argument has been most fully developed in the South African case, where GCs are commonly viewed as a continuation of a form of apartheid (Lemanski 2004).

There are other scholars, however, who emphasize the integrative effects of GCs. Manzi and Smith-Bowers (2005) present two London case studies where upper-scale GCs are constructed in lower-income areas, arguing that without gating these communities would never have ended up as close neighbours. Salcedo and Torres (2004) conducted research on a high-income GC built next to a long-established poor squatter community on the outskirts of Santiago, Chile. They found that lower-income residents welcomed their new neighbours as sources of employment. The new development also brought trunk water, sewerage and other utilities to the location; services that the squatters had lobbied for unsuccessfully for years. In turn, the wealthier residents valued their poorer neighbours who supplied essential trades and services. Surprisingly, this ethnographic study documented that inter-community relations were much healthier than the intra-GC relations (gated residents did not always speak well of each other but spoke well of their poorer neighbours) (Salcedo and Torres 2004). Contrastingly, a study by Low (2003) showed that incomers to a GC were concerned about 'ethnic change' in the neighbourhoods they had moved from and had covert concerns about social order, social control and generally expressed xenophobic and ethnocentric views. The findings of these two studies are not necessarily at odds, however. Concerns about ethnic balance in neighbourhoods previously lived in are very likely to be detected in many middle- and higher-income honey-pot locations. The idea that cities spontaneously segregate is well established in theory and empirical studies – as we noted with our earlier reference to Schelling. The interesting question posed when new social geographies are established through GC-based gentrification – and the challenge to established understanding of segregation – is how well GCs and surrounding neighbourhoods, especially of lower income, become functionally integrated and how this changes inter-group attitudes and wider complex systemic effects.

This question is all the richer and more complex because, as in Los Angeles, in many places GCs are available within every market segment. There is a diversity in the gated community phenomenon that does not

always come out in the literature, as Sanchez and Lang's (2005) document using a nationwide sample of census data. Contrary to popular conceptions, GCs are not solely composed of wealthy, white and retired residents; buyers of various classes seek to purchase homes in clubbed neighbourhoods. A 2003 study of California showed that while most GCs are located within upper- or middle-class white areas, 20% are located within middle- and lower-income Asian or Hispanic neighbourhoods, which proliferate in the northern parts of Orange County and San Fernando Valley (Le Goix 2002, 2003). In a follow-up study, data from the 2000 US Census show that gating seems to increase social and economic segregation (Le Goix 2005). The combined effects of property values and community socio-economic structure create significantly higher levels of segregation between gated developments' block groups and abutting areas than in non-gated neighbourhoods. The study also found that GCs are more likely to be segregated by age from adjacent areas than other neighbourhoods. Indeed, gated developments attract middle-aged people and seniors, who desire to protect the lifetime investment capitalized in their home. The effect of race or ethnicity in the study is particularly interesting. GCs in Los Angeles do not generally create 'worlds apart'. All else being equal, they are less likely to be segregated by race or ethnicity than other regions of the city (Le Goix 2003, 2005).

The way in which GCs differentiate themselves from abutting neighbourhoods is a complex issue therefore. Although developers try to assure that prospective buyers will feel comfortable in the broader neighbourhood, they also provide them with carefully pitched elements offering snob value and status exhibition. Following these practices, social patterns inside GCs might be expected to be generally consistent with abutting communities. However, where development sites are in short supply, this may not be possible, and where a gated development is large enough, the area effect may not act as a disincentive to buyers. In addition, it is more likely that a large, high-end CID development would locate near lower-income neighbours than upper-class single-family homes. Municipalities often encourage these gentrifying actions, which increase the local tax base. Consequently, gated developments have a powerful ability to sort people into preference-related groups and to intensify income-related and status differentiation. One of the intriguing features of gated-style urban development is that the club factor changes the spatial scale of the filter. Gentrification, mixing and separation processes will be shaped by the scale at which groups act collectively. Vernon Henderson observed in the 1970s that the well-organized development industry in the USA helped keep cities from growing too large: it was capable of building whole suburban communities above the size threshold necessary to attract peoples from cities that were growing beyond an optimal size. In the same way, an organized club neighbourhood industry is capable of building 'safe' neighbourhoods above the threshold that will attract higher-income

residents into lower-income areas. This is all the more so when the developments are physically gated. In summary, the evidence on the segregation effects of GCs is mixed. While in some circumstances they may encourage investment in poor neighbourhoods and facilitate the functional economic integration between income groups, in others they may reinforce historic segregation patterns. The issue of scale seems paramount.

*Conclusion: Path Dependency and the Evolution of Private Urban Governance*

We have reviewed the main converging lines of explanation for the spread of GCs and, more generally, privately governed neighbourhoods. The conditions in contemporary metropolitan areas clearly play a role in the urban enclosure movement: fear of crime, political and fiscal fragmentation. GCs emerged as an innovation not only in real estate and urban design but also in urban governance: designed to fit the needs of residential demand for better lifestyle; designed to offset the burdens of inefficient public services; and to exclude free-riders and unwanted 'others' by the means of gates and CC&Rs. Their growth has been led strongly by supply-side innovations during periods of housing market boom and rapid urban expansion – in the USA and in Asia, South America and Africa. They are classical Schumpeterian innovations – creatively destroying old notions about how cities should be governed.

We end the article by advancing another argument: that the local institutional milieu – the nexus of laws and practices that shape local property markets, development industries and land regulations – creates path dependencies in the local manifestation of the global trend towards private cities. They raise and lower the attractiveness of the private urban governance model. They provide different local institutions against which the potentially destructive new institutions are sub-consciously and consciously assessed. For instance, the absence of GCs in Germany is usually seen as resulting from the absence of legal structuring of horizontal residential co-ownership (Glasze 2003). In France, the existence of 36,600 municipalities (communes), most of them with 500–2000 inhabitants, does not favour the diffusion or invention of GCs especially in the outer suburbs with an average population of 800. Their municipal powers in regulating land use, zoning and allocating resources are very strong and clearly favour social homogeneity of residential suburban schemes. In this context, suburban fragmentation is to be understood as a function of the institutional structure of French municipal government (Charmes 2005, 2007). There is less of an institutional gap at the neighbourhood level than in most other European countries and less scope for the creative destruction of public urban governance models. Yet, there is something of a paradox here. GCs in France are not a recent innovation. In 1978, a comprehensive survey found that there were 1500 private neighbourhoods (villas) and private streets in the centre of Paris. In France, the 1804 *Code*

*civil* sets up a condominium law and regulates property rights, enclosures, rights of ways and contractual agreements and subsequent laws on planned unit developments (1923, 1976, 1986) derive from this legal framework: every new land subdivision in the country has been required by law to set up restrictive covenants and, in the case of private streets, a homeowners association. Streets can be either public (retrocession) or private. Under France's strong urban municipal culture, these have remained relatively under-used and minor elements of the overall urban governance infrastructure (much as town and parish councils have in the UK). In parts of the world where the state is not so successful at delivering civic goods and services or not so minded to do so, the borrowed and adapted French 1804 condominium idea has provided the legal basis for entrepreneurs to supply not just homes but entire neighbourhoods complete with governance structures and private management (private versions of town halls for groups of anything from 200 to 200,000 residents). The largest GC in the USA is Leisure World in California with about 19,500 people. The largest in the world is probably the suburban settlement in the Chinese city of Wuhan planned for 200,000 and built and governed entirely by a for-profit company (Webster et al. 2006). Co-ownership institutions, such as the French condominium law can, in principle, reproduce many of the features of politically organized municipal government. But that has apparently not been necessary in France, at least partly due to the scale and fiscal design of municipal government units.

It is perhaps surprising that the UK, with a relatively liberal modern political economy but strong tradition of municipal government and with its legacy of Ebenezer Howard's garden city idea (a late 19th-century precursor to the modern private community), has not been quicker to explore this new genre of urban living (Webster 2001). This may well change, however. Localization is a key political theme for all political parties in the UK at the moment and there is a general acceptance of the need to innovate in neighbourhood governance to tackle problems of urban decay, under-investment and regeneration. The connection has not generally been made with new development but there are signs that developers are exploring the possibilities of co-ownership institutions – as Britain's rapidly growing city centre condominium-style apartment boom illustrates. The UK recently created its first commonhold tenure – in the *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* (Commencement Order) 2004. The point of the new law is to make the co-ownership and governance of shared facilities more efficient. It was conceived to solve the traditional problems of single buildings under leasehold tenure but it does much more than that: it opens up a new way of organizing collective action in urban neighbourhoods new and old. It competes with existing institutions such as community land trust law, company law and leasehold law. A lack of well-founded legal structures has undoubtedly helped dampen interest in the various forms of private government in the UK (Blandy 2006; Webster

and Le Goix 2005). China is currently grappling with the challenge of governance in its vast numbers of club communities. HOAs are not currently incorporated in law – shareholder run housing estates would create territorial democracy by the back door – and this limits their power and creates all manner of property rights ambiguities that municipal housing bureaus have stepped in to try and solve. China is a particularly good example of path dependency in the evolution of urban governance and gated and other club communities. It had a strong gating and enclave tradition in its historical cities. The legacy of the communist era was a strong collective consumption and production tradition – in terms of popular values and legacy institutions and organizations. Rapid urbanization, rising incomes and major land reform in the 1990s that suddenly created a property market that led cities to expand largely by the development of gated compounds. The physical and organizational enclave form came first and the legal form is struggling problematically to catch up. Elsewhere in Asia, there are no such problems in drafting and re-drafting co-ownership laws. It is of interest to note that the lack of institutional framework did not prevent the development of privately governed neighbourhoods in China. That was because the fiscal model and municipal political economy was a strong enough cause: all urban land is government owned and local governments derive most of their income from land sales (rather than property tax of transfers from higher levels of government). Why would they lease land to a developer who did not offer to build, maintain and govern local neighbourhood infrastructure?

The future of GCs is not a singular one, therefore. Each country, region and city has its own history: its own set of economic and political conditions; its own stock of built environment assets; and its own property development industry. Nevertheless, certain trends are discernible, as we have discussed in this article. Many of the more interesting research questions are about how these general patterns emerge from the locally particular contexts.

### *Short Biographies*

Renaud Le Goix teaches human and urban geography as an Assistant Professor at the University Paris 1 Panthéon-Sorbonne. He holds a PhD in geography (University Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2003) and his research about gated communities and private residential governance in the USA aims to address the impact of gated communities on segregation and price patterns. He was awarded a Tocqueville Fellowship (2000), a Fulbright Fellowship (2002) for this research. He organized the 4th International Conference on Private Urban Governance (Paris, 2007). His current fields of research focus on the public–private interactions in the production of suburban areas and on geography of property prices in the greater Paris region. He has recently published, as a co-editor with T. Saint-Julien *La Métropole Parisienne, Centralités, Inégalités, Proximités* (2007).



Chris Webster is Professor of Urban Planning and Development at Cardiff University, UK. He is also Director of the UK Centre for Education in the Built Environment (CEBE). He has an Honorary Chair in the Department of Real Estate and Construction, Hong Kong University. He is co-editor of the journal *Environment and Planning B* and founding editor of the journal *CEBE Transactions*. He has published over 150 scholarly articles, most of which explore the tension between spontaneous and planned order in cities. He recently published: Glasze, G., Webster, C. J., and Frantz, K. (eds) (2006). *Private cities: local and global perspectives*. London: Routledge; and Webster, C. J., and Lai, L. W. C. (2003). *Property rights, planning and markets: managing spontaneous cities*. Cheltenham, UK, and Northampton, MA: Edward Elgar.

### Note

\* Correspondence address: Renaud Le Goix, Department of Geography, University of Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-cités 8504 CNRS, 13 rue du Four 75006 Paris, France. E-mail: rlegoix@univ-paris1.fr, †webster@cf.ac.uk.

### References

- Altini, G. R., and Akindele, O. A. (2005). *The effect that enclosing neighborhoods has on property values*. International Symposium 'Territory, Control and Enclosure', Pretoria, Report of South Africa, February 28–March 2, 2005.
- Atkinson, R., and Blandy, S. (2005). Introduction: international perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. *Housing Studies* 20 (2), pp. 177–186.
- Atlas, R., and Leblanc, W. G. (1994). The impact on crime of streets closures and barricades: a Florida case study. *Security Journal* 5, pp. 140–145.
- Barzel, Y. (1997). *Economic analysis of property rights*. Cambridge, MA: Cambridge University Press.
- Bible, D. S., and Hsieh, C. (2001). Gated communities and residential property values. *Appraisal Journal* 69 (2), pp. 140.
- Billard, G., Chevalier, J., and Madore, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée: La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, France: Presses Universitaires de Rennes (coll. Géographie sociale).
- Blakely, E. J., and Snyder, M. G. (1997). *Fortress America, gated communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy.
- Blandy, S. (2006). Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal* 66, pp. 15–26.
- Blandy, S., et al. (2006). The rise of private residential neighbourhoods in England and New Zealand. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: global and local perspectives*. London: Routledge, pp. 190–205.
- Blinnikov, M., et al. (2006). Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. *GeoJournal* 66, pp. 65–81.
- Brower, T. (1992). Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations. *Land Use and Environmental Law Journal* 7 (2), pp. 203–273.
- Burke, M. (2001). *The pedestrian behaviour of residents in gated communities*. Perth, Australia: Walking the 21st Century, pp. 139–150.
- Caldeira, T. P. R. (2000). *City of walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. Berkeley, CA: University of California Press.

## 1212 Gated communities

- Carvalho, M., Varkki George, R., and Anthony, K. H. (1997). Residential satisfaction in condomínios exclusivos (gate guarded neighborhoods) in Brazil. *Environment and Behavior* 29 (6), pp. 734–768.
- Charmes, E. (2005). *La Vie périurbaine face à la menace des 'gated communities'*. Paris, France: L'Harmattan.
- . (2007). Suburban fragmentation versus mobilities: is suburbanism opposed to urbanism. *Cybergeogeo*. [online]. Retrieved on 1 May 2008 from <http://www.cybergeogeo.eu/index4882.html>
- Chen, S. C. Y., and Webster, C. J. (2005). Homeowners associations, collective action and the costs of private governance. *Housing Studies* 20 (2), pp. 205–220.
- . (2006). Privatising the governance and management of existing urban neighborhoods. *Property Management* 24 (2), pp. 98–115.
- Davis, M. (1990). *City of quartz, excavating the future of Los Angeles*. London: Verso (coll. The Haymarket Series).
- Dear, M., and Flusty, S. (1998). Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American geographers* 88 (January), pp. 50–72.
- Degoutin, S. (2004). Petite histoire illustrée de la ville privée. *Urbanisme* 337, pp. 39–41.
- Durington, M. (2006). Race, space and place in suburban Durban: an ethnographic assessment of gated community environments and residents. *GeoJournal* 66, pp. 147–160.
- Foldvary, F. (1994). *Public goods and private communities: the market provision of social services*. Aldershot, UK: Edward Elgar.
- Fox-Gotham, K. (2000). Urban space, restrictive covenants and the origins of racial segregation in a US city, 1900–1950. *International Journal of Urban and Regional Research* 24 (3), pp. 616–633.
- Giroir, G. (2006). The Purple Jade Vilas (Beijing): a golden ghetto in red China. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities global and local perspectives*. London: Routledge, pp. 142–152.
- Glasze, G. (2000). Les complexes résidentiels fermés au Liban. *Observatoire de la Recherche sur Beyrouth* 13, pp. 6–11.
- . (2003). L'essor global des complexes résidentiels gardés atteint il l'Europe. *Etudes Foncières* 101, pp. 8–13.
- . (2005). Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods. *Housing Studies* 20 (2), pp. 221–233.
- . (2006). Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia. *GeoJournal* 66, pp. 83–88.
- Glasze, G., and Alkhayyal, A. (2002a). Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29 (3), pp. 321–336.
- Glasze, G., Frantz, K., and Webster, C. J. (2002b). The global spread of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29 (3), pp. 315–320.
- Gordon, T. M. (2004). Moving up by moving out? Planned developments and residential segregation in California. *Urban Studies* 41 (2), pp. 441–461.
- Grant, J. (2005). Planning responses to gated communities in Canada. *Housing Studies* 20 (2), pp. 273–285.
- Hardin, G. (1968). The tragedy of the commons. *Science* 162, pp. 1243–1248.
- Helsley, R. W., and Strange, W. C. (1999). Gated communities and the economic geography of crime. *Journal of Urban Economics* 46, pp. 80–105.
- Jackson, K. T. (1985). *Crabgrass frontier: the suburbanization of the United States*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Jürgens, U., and Landman, K. (2006). Gated communities in South Africa. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: global and local perspectives*. London: Routledge, Taylor and Francis, pp. 109–126.
- Kennedy, D. J. (1995). Residential associations as state actors: regulating the impact of gated communities on nonmembers. *Yale Law Journal* 105 (3), pp. 761–793.
- Lacour-Little, M., and Malpezzi, S. (2001). *Gated communities and property values*. Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics – University of Wisconsin.

- Landman, K. (2006). Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood enclosures. *GeoJournal* 66, pp. 133–146.
- Le Goix, R. (2002). Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. *L'Espace Géographique* 31 (4), pp. 328–344.
- . (2003). *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière* [Gated communities within the city in the US: Urban neighborhoods, or territories apart?]. PhD Thesis, Department of Geography, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- . (2005). Gated communities: sprawl and social segregation in Southern California. *Housing Studies* 20 (2), pp. 323–343.
- . (2006). Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: global and local perspectives*. London: Routledge, pp. 76–91.
- . (2007). The impact of gated communities on property values: evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980–2000). *Cybergeogeo*. [online]. Retrieved on 16 May 2007 from <http://www.cybergeogeo.eu/index6225.html>
- Le Goix, R., and Webster, C. J. (2006). Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons. *Critical Planning* 13 (summer), pp. 41–64.
- Leavitt, J., and Loukaitou-Sideris, A. (1994). Safe and secure: public housing residents in Los Angeles define the issues. *Future and Visions of Urban Public Housing*, Nov 1994, pp. 287–303.
- Lee, S., and Webster, C. J. (2004). *Urban rights and private communities in 2004 Informede Valladolid – The right to security and safety pp.* [online]. Retrieved on 1 May 2008 from <http://www.ciudad-derechos.org/english/pdf/aao.pdf>
- . (2006). Enclosure of the urban commons. *GeoJournal* 66, pp. 27–42.
- Lemanski, C. (2004). A new apartheid? The spatial implications of fear of crime in Cape Town, South Africa. *Environment and Urbanization* 16 (10), pp. 101–112.
- Lentz, S. (2006). More gates, less community? Guarded housing in Russia. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: global and local perspectives*. London: Routledge, pp. 206–221.
- Low, S. (2001). The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear. *American Anthropologist* 103 (1), pp. 45–58.
- . (2003). *Behind the gates: life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge.
- . (2006). Towards a theory of urban fragmentation: a cross-cultural analysis of fear, privatization, and the state. *Cybergeogeo*. [online]. Retrieved on 1 May 2008 from <http://www.cybergeogeo.eu/index3207.html>
- Manzi, T., and Smith-Bowers, B. (2005). Gated communities as club goods: segregation or social cohesion? *Housing Studies* 20 (2), pp. 345–359.
- Marcuse, P. (1997). The ghetto of exclusion and the fortified enclave: new patterns in the United States. *American Behavioral Scientist* 41, pp. 311–326.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven, CT: Yale University Press.
- . (1998). Reinventing common interest development: reflection on a policy role for the judiciary. *The John Marshall Law Review* 31 (2, Winter 1998), pp. 397–427.
- . (2003). Common interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debates* 14 (1–2), pp. 203–234.
- . (2005). Constructing the Pomerium in Las Vegas: a case study of emerging trends in American gated communities. *Housing Studies* 20, pp. 187–203.
- . (2006a). Emerging trends in state regulation of private communities in the USA. *GeoJournal* 66, pp. 89–102.
- . (2006b). The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: local and global perspectives*. London: Routledge, pp. 9–30.
- Newman, O. (1972). *Defensible space: crime prevention through urban design*. New York: MacMillan.

## 1214 Gated communities

- . (1996). *Creating defensible space*. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University.
- Raposo, R. (2006). Gated communities, commodification and aestheticization: the case of the Lisbon metropolitan area. *GeoJournal* 66, pp. 43–56.
- Reville, N., and Wilson, H. (2000). Why we oppose gated communities in Worcester. [online]. Retrieved on 1 May 2008 from <http://www.nindy.com/chw/oppose.html>
- Salcedo, R., and Torres, A. (2004). Gated communities in Santiago: wall or frontier? *International Journal of Urban and Regional Research* 28 (1), pp. 27–44.
- Sanchez, T., and Lang, R. E. (2005). Security vs. status? A first look at the census' gated community data. *Journal of Planning Education and Research* 24 (3), pp. 281–291.
- Sorkin, M. (1992). *Variations on a theme park: the new American city and the end of public space*. New York: Hill and Wang.
- Stoyanov, P., and Frantz, K. (2006). Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal* 66, pp. 57–63.
- Thuillier, G. (2005). Gated communities in the metropolitan area of Buenos Aires, Argentina: a challenge for town planning. *Housing Studies* 20 (2), pp. 255–271.
- Tiebout, C. M. (1956). A pure theory of local expenditures. *Journal of Political Economy* 64 (5), pp. 416–424.
- Vesselinov, E., Cazessus, M., and Falk, W. (2007). Gated communities and spatial inequality. *Journal of Urban Affairs* 29 (2), pp. 109–127.
- Webster, C. J. (2001). Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review* 72, pp. 149–170.
- . (2002). Property rights and the public realm: gates, green belts, and gemeinschaft. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29 (3), pp. 397–412.
- . (2003). The nature of the neighbourhood. *Urban Studies* 40 (13), pp. 2591–2612.
- . (2007). Property rights, public space and urban design. *Town Planning Review* 78 (1), pp. 81–101.
- Webster, C. J., and Glasze, G. (2006). Dynamic urban order and the rise of residential clubs. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: local and global perspectives*. London: Routledge, pp. 222–236.
- Webster, C. J., and Lai, L. W. C. (2003). *Property rights, planning and markets: managing spontaneous cities*. Cheltenham, UK: Edward Elgar.
- Webster, C. J., and Le Goix, R. (2005). Planning by commonhold. *Economic Affairs* 25 (4), pp. 19–23.
- Webster, C. J., Wu, F., and Zhao, Y. (2006). China's modern walled cities. In: Glasze, G., Webster, C. J. and Frantz, K. (eds) *Private cities: local and global perspectives*. London: Routledge, pp. 153–169.
- Wu, F. (2005). Rediscovering the 'gate' under market transition: from work-unit compounds to commodity housing enclaves. *Housing Studies* 20 (2), pp. 235–254.

## From picket fences to iron gates: suburbanization and gated communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle

Elena Vesselinov · Renaud Le Goix

Published online: 20 November 2009  
© Springer Science+Business Media B.V. 2009

**Abstract** Suburbanization has been a prominent urban process in the United States since the World War II. It has transformed American cities in profound ways in every single aspect of urban development; from population and wealth distributions, through political organization and affiliations, to the built environment. This paper investigates the link between gated communities and the process of suburbanization in the context of socio-economic inequality. It has been shown time and again in the scholarly literature on suburbanization, that suburban neighborhoods in American cities have been traditionally more affluent and less diverse than central cities. The research on gated communities in the US also shows that they are, on average, more affluent compared to other communities in terms of family income and housing values. Are gated communities then simply a new form of suburban communities? Is the gated community in fact a suburban community with the added element of security features? The paper investigates these questions based on segregation and spatial analyses. The research contributes to

the long line of studies on suburbanization, gating and the larger issues of urban inequality.

**Keywords** Suburbanization · Gated communities · Segregation · Inequality

### Introduction

In this paper we address the question: Do socio-economic patterns between gated and non-gated neighbourhoods in metropolitan areas correspond to the traditional patterns of differentiation between suburban and non-suburban neighbourhoods? The study is based on a unique geographically referenced dataset for three metropolitan regions in the United States: Phoenix, Las Vegas, and Seattle<sup>1</sup> and for the first time compares gated and non-gated neighbourhoods within specific metropolitan areas. While the study is not representative for urban America, the three metropolitan areas are located in different states and can serve as an indication of similar/dissimilar

---

E. Vesselinov (✉)  
Department of Sociology, Queens College and the  
Graduate Center, City University of New York, Flushing,  
NY 11367, USA  
e-mail: elena.vesselinov@qc.cuny.edu

R. Le Goix  
Department of Geography, University of Paris 1 Pantheon  
Sorbonne, Paris, France

---

<sup>1</sup> Baltimore, MD and Washington, DC metropolitan areas were considered also. However, since each was found to have less than 50 gated block groups, the analyses in this paper were focused on the three metropolitan areas with sufficiently large number of gated block groups.

patterns between the current process of gating and the traditional process of suburbanization.

In the United States the post-World War II suburbanization process led to the formation of metropolitan neighbourhoods known for a long time as mostly white, middle and upper class communities. This process also led to a marked differentiation between suburban and central city neighbourhoods. Whereas the former became more affluent and racially homogeneous, the latter became rather economically deprived with high minority concentrations. In the 1960s, two important legislative events stimulated the increased racial/ethnic and economic diversity within suburban communities: the Civil Rights era's anti-discriminatory legislation and the Immigration Act of 1965, which led to increased immigration. Although access to suburban neighbourhoods widened, the changes in diversity have been far from uniform across metropolitan suburbs.

As Logan and Schneider (1984) show, the suburban diversification in the 1970s meant that African-Americans finally broke through into some of these more privileged communities; however, the black suburban communities were closer to the more disadvantaged central city neighbourhoods and contained a much lower proportion of whites compared to the average suburban neighbourhood. Particularly in Northern cities, Logan and Schneider found that blacks accessed suburbs which had the weakest tax base and the highest tax rates. Massey and Denton (1988) also argue that black suburbanization accelerated during the 1970s while suburban segregation remained unchanged. An increase in the number of black suburbanites was reported by Guest (1978), Nelson (1980), and Long and DeAre (1981). It could be argued, therefore, that the first wave of suburban diversification in the 1970s and 1980s was a slow and uneven process characterized in the main by African Americans' struggle to share in the quieter, single-family, picket-fenced suburban life.

The second wave of suburban diversification is associated with the 1990s and 2000s (Spatial Structures for Social Sciences 2002; Katz and Lang 2003), when the American suburbs experienced much higher levels of ethnic and racial diversification compared to the first wave. This second wave is a consequence of the increased diversity of American society itself, particularly given the diverse racial/ethnic and social background of the post-1965 immigrants and their

offspring. Immigrants in the last two decades are increasingly bypassing central cities and locating in suburban areas upon arrival, because many immigrants are highly skilled and can afford to live in better neighbourhoods (Foner 2000). Therefore, suburban neighborhoods are no longer defined as being mostly white, or some combination of black and white. Now, scholars are studying the varying degrees of racial and ethnic integration in suburban communities; there are studies of polyethnic neighbourhoods (Foner 2000), of ethnic communities (Logan et al. 2002), and of melting pot suburbs (Frey 2003).

The first wave of suburban diversification was problematic in many ways. African American suburbanites had to contend with a white majority which was in control during this time, some of whom were actively advocating integration, some accepting it and some moving to further suburban rings to escape it. The second wave of diversification appears to be less in the control of the white majority, mainly because integration is no longer about one single minority group, but about many different groups: Latinos, native and foreign-born; Asians, native and foreign-born; foreign-born blacks, foreign-born Middle Easterners, etc. It seems to us that in the context of this increased diversity and lack of easy ways to control the significant population changes, some groups have found yet another way to ensure neighborhood homogeneity: living in gated communities. The initial proliferation of gated communities in the United States can approximately be associated with the beginning of the suburban ethnic/racial diversification of the 1970s (Vesselinov et al. 2007). The gating process has intensified particularly with the advent of the second wave of diversification.<sup>2</sup>

Certainly, research shows that not only whites live in gated communities in the United States (Lang and Danielsen 1997; Grant and Mittelsteadt 2004; Sanchez et al. 2005; Vesselinov et al. 2007). However, one of

<sup>2</sup> Low (2003) reports that the number of people estimated to be living in gated communities (hereafter GC or GCs) in the U.S. increased from 4 million in 1995, to 8 million in 1997, to 16 million in 1998. Webster et al. (2002) show that the number of gated and guarded communities and condominiums in the U.S. almost doubled starting from a little over 25,000 in 1990 and reaching over 40,000 in 1998. Based on AHS data Vesselinov (2009) finds that only between 2001 and 2005 the number of gated households increased by 18% in the southwest, as opposed to 12% in the entire nation.

the most common features of the gated enclave remains racial/ethnic (Le Goix 2005b) and economic homogeneity (Le Goix 2007). Even if Latinos, for example, are also found to live in gated enclaves, it will most likely be a Latino community of a similar socio-economic status. Therefore, some parallels can be drawn between the “classical” stage of suburbanization and the current process of gating: just as the suburbs of the 1950s and 1960s were embodied by a predominantly white, affluent population, in a similar way it seems that gated communities are reproducing a pattern of racial/ethnic and economic homogeneity. The present study aims to empirically determine whether this is indeed the case. In the next section we discuss the process of suburbanization and the process of gating, focusing specifically on the level of differentiation between suburban and central city neighbourhoods, as well as between gated and non-gated neighbourhoods. After that we discuss the research design, the findings and conclude with a discussion on the implications of our results.

### The process of suburbanization

In prior research scholars have studied the differences between central cities and suburbs. In our study we separate gated from non-gated areas and assess the similarities between the “old” or traditional suburbs and the new gated communities (hereafter GCs). We expect that in many ways GCs are reproducing the template associated with suburban areas in the early stages of suburbanization: escaping the crowded, diverse central cities for secluded living among more affluent, mostly white co-residents. This expectation is guided by the existing research on city/suburban differentiation and by research showing the relative racial/ethnic homogeneity and affluence of GCs compared to all other neighborhoods in each urban region.

#### Definition of suburbs

In his classical study of suburbanization Jackson (1985, p. 13) defines it “as a process involving the systematic growth of fringe areas at a pace more rapid than the core cities”. He also establishes several well known characteristics of suburbs: (1) it is a place that is defined by a lower density than the central city neighborhoods; (2) it is a place inhabited mostly by

homeowners; (3) it is a place differentiated from central cities along status, income and race lines; and (4) the place of residence is at a significant distance from the place of work and therefore, is characterized by the journey-to-work, which according to the 1980 census averaged 9.2 miles or 22 min (Jackson 1985).

Gated communities have reached a stage where they are developing in a systematic way as well. Vesselinov et al. (2007) argue that GCs serve as an excellent contemporary example of a growth machine (Logan and Molotch 1987) because developers, local politicians and consumers work consistently together to produce the gated enclaves. These enclaves are long past the stage of occasional building, and are also past the phase of constituting only prestige or retirement communities (Blakely and Snyder 1997). They have been spreading, at least until the current global economic crisis, with remarkable speed (Le Goix 2005a; Le Goix and Webster 2006).

The next section discusses the established socio-economic distinctions between central city and suburban neighbourhoods, which are later compared to the differentiation between gated and non-gated neighborhoods. We focus on racial residential segregation, which is among the most problematic and lasting consequences of suburbanization.

#### Socio-economic differentiation between central cities and suburbs

The traditional differentiation between central cities and suburban areas encompasses most demographic, social and economic characteristics. In the early scholarly research the city/suburb socio-economic and racial differences were understood to apply mostly to the large metropolitan regions in the Northeast (Campbell and Sacks 1967; Hill and Wolman 1997). Based on analyses of the 1960 census, Schnore (1963) reported that suburbs in the largest and oldest urban areas have higher socio-economic status than central cities. The author measured socio-economic status by income, education and white collar position. Logan and Schneider (1982) also documented that income inequalities between cities and suburbs rose sharply in most metropolitan regions between 1960 and 1970.

To a great extent, socio-economic differentiation between city and suburban areas cannot be discussed separately from racial/ethnic differentiation. The

research of Farley et al. (1978) brought about an overall consensus regarding the central city/suburban racial and socio-economic distinctions and also made famous the expression “Chocolate city, vanilla suburbs.” The central cities not only became less viable in socio-economic terms, but they housed mostly disadvantaged minority population. In addition, Farley et al. (1978) show that blacks who had the economic resources to move to suburban areas would have liked to move into integrated neighbourhoods, whereas whites preferred not to buy houses in such neighbourhoods. The subsequent strong line of residential segregation research continues to show the high levels of segregation of blacks in central cities, as well as segregation in suburban areas. Logan and Schneider (1984) argue that while blacks remained segregated in cities and suburbs, regional differences mattered in suburban segregation. In the Sunbelt, suburban racial segregation declined during the 1970s. In the North however, suburban segregation remained high: “the more typical cases were those of white suburbs which maintained barriers to black entry and black suburbs which underwent further racial change” (Logan and Schneider 1984, p. 887).

Using indices of dissimilarity and isolation Massey and Denton (1988) showed that black segregation persisted in cities and suburbs. They also argued that in multivariate regression analyses, controlling for population composition, socio-economic and other variables, blacks were systematically less segregated in suburbs than in cities. This finding is supported in subsequent research for blacks as well as for Asians and Latinos, as all these groups are segregated from whites: segregation of minorities from whites is less in suburban areas than in central cities. A report based on Census 2000 (Spatial Structures for Social Sciences 2001) shows that segregation and isolation remain higher in the central cities compared to suburban neighbourhoods.

A second report comparing cities and suburbs, based on 2000 census data (Spatial Structures for Social Sciences 2002), shows that the income gap between cities and suburbs remains high nationwide; that the poverty rate in cities is twice as high compared to suburbs; and that unemployment is significantly higher in cities than in suburbs. The same report also shows that the city-suburb disparity in the South and the West of the United States is significantly less than in the Northeast and Midwest

and has increased less markedly since 1990. The latter finding is particularly important for our work, because GCs have increased most rapidly in the West and South. Is it possible that the traditional measures of segregation and disparity between cities and suburbs are no longer sufficient to show the new differentiation of suburban areas brought about by the rise of GCs? Is it possible that there is a hidden differentiation between gated and non-gated areas within suburban areas in the West and the South, which is not captured by the more traditional measures? Our current research begins to shed light on these important questions.

### The process of gating

Blakely and Snyder (1997) and Low (2003, and this volume) contend that whites tend to fortify themselves behind gates for reasons such as fear of increased diversity, fear of increasing crime rates, desire to protect their property values, and desire to create a sense of community. Research on GCs has consistently found that particularly homeowner GCs appear to be more privileged in socio-economic terms than other predominantly homeowner neighbourhoods, and more racially and ethnically homogeneous (Byers 2003; Low 2003; Blakely and Snyder 1997; Fishman 1987; Judd 1995; Guterson 1992; Blandy et al. 2003). In this section first we establish what we understand as GCs and then summarize the existing research related to the socio-economic disparities between gated and non-gated places.

### Definition of gated community

Gated communities have been defined spatially in two major ways, either as sub-units within more general territories or as independent spatial units. The first group considers GCs as a facet of large planned communities or Common Interest Developments (McKenzie 1994, 2003; Luymes 1997; Kennedy 1995; Gordon 2004). Alternatively, others argue that the existence of fences and walls, and security features (guards, surveillance cameras) distinguish GCs as a residential setting that is significantly different from non-gated enclaves (Blakely and Snyder 1997; Le Goix 2003; Low 2003).



The latter approach is more important if we want to understand the specific ways in which GCs change the residential patterns in urban America. For the purposes of our analyses we adopt Low's definition of a GC: "[a] residential development surrounded by walls, fences, or earth banks covered with bushes and shrubs, with a secured entrance" (Low 2003, p. 12). Unlike individual gated residences, GCs restrict access not only to personal residences, but also to the area's streets, sidewalks, and neighbourhood amenities. A very important institutional aspect of GCs is that, like all private neighbourhoods, they are characterized by homeowner associations, where elected boards oversee the common property and establish covenants, conditions, and restrictions (CC&Rs) as part of the deed.

#### Socio-economic and racial/ethnic differentiation

For more than a decade now, linking gating with socio-economic differentiation, and particularly residential segregation, has been a dominant yet controversial topic in GCs' scholarly research (Blakely and Snyder 1997; Gordon 2004; Atkinson and Blandy 2005; Le Goix 2005a, b; Manzi and Smith-Bowers 2005; Blandy et al. 2003; Vesselinov 2008a). Some emphasize the integrative effects of GCs while others point to their divisive impact.

Salcedo and Torres (2004) conducted research on a high-income gated community built next to a long-established poor squatter community on the outskirts of Santiago, Chile. They found that lower-income residents welcomed their new neighbours as sources of employment. Surprisingly, this ethnographic study observed that inter-community relations were much healthier than the intra-gated community relations (Salcedo and Torres 2004). In contrast, a study by Low (2003) showed that incomers to a GC were concerned about "ethnic change" and social control in the neighborhoods. The findings of these two studies are not necessarily at odds however. In the city of Los Angeles, for example, GCs are available within every market segment. Data from the 2000 US Census shows that gating seems to increase social and economic segregation (Le Goix 2005a, 2007). The combined effects of property values and community socio-economic structure create significantly higher levels of segregation between gated developments' block groups and adjacent areas than in non-gated neighbourhoods. It also found that GCs are more

likely to be segregated by age from adjacent areas than other neighbourhoods. The effects of race or ethnicity in the study are particularly interesting. Gated communities in Los Angeles do not generally create 'worlds apart'. All else being equal, they are less likely to be segregated by race or ethnicity than other regions of the city (Le Goix 2003, 2005a, b).

Therefore, the way in which GCs differentiate themselves from adjacent neighbourhoods is a complex issue. Although developers try to assure prospective buyers that they will feel comfortable in the broader neighbourhood, they also provide them with carefully-pitched offers of safety and status. Following these practices, social patterns inside GCs might be expected to be generally consistent with adjacent communities. However, where development sites are in short supply, this may not be possible, and where a gated development is large enough, the area effect may not act as a disincentive to buyers.

While there is competing evidence about whether or not GCs contribute to segregation, it seems quite clear that, overall, GCs are more racially and ethnically homogeneous, and more affluent compared to non-gated neighbourhoods. Vesselinov et al. (2007) separate gated residents into those that live in renter and homeowner GCs and compare them respectively to non-gated renters and owners. The authors show that on average residents of both renter and homeowner GCs possess advantages in household income, home value (for homeowners) and housing characteristics, such as the age of the home and household size, over their respective peers living in non-gated communities. Vesselinov et al. (2007) further compare gated and non-gated heads of household by educational attainment and social class. In the case of education the authors observe that gated households, both homeowners and renters, are comprised of a higher percentage of college educated members. Despite the current diversification of GCs based on race, class and tenure, Vesselinov et al. (2007) find that a remarkable 42% of gated owners are members of the upper class, while only a third of non-gated owners are members of the upper class.

Based on multivariate regression analyses Vesselinov (2008b) shows that even after controlling for a series of relevant variables, among two separate groups, whites and Latinos, the likelihood of selecting a gated residence increases as education and income increase. The predicted probabilities show that for

owners and renters alike the likelihood of selecting a gated residence increases as their income increases and as their level of educational attainment increases.

Given the clear socio-economic advantages of GCs compared to non-gated neighbourhoods, this study further compares the gated versus non-gated communities with the known distinctions of city versus suburban communities. This is the first study to compare gated and non-gated neighbourhoods in the same metropolitan area and extend the analysis for three such areas. In the section below we discuss in detail the research questions, the unique dataset constructed for the study and the methodological approach we use in addressing the research questions.

### Research design

Using Geographical Information Systems (GIS) we identify the exact location of GCs in the five metropolitan areas. Then, we match the newly constructed data for GCs with Census data at block group level. Using data from Census 2000 we then identify the characteristics of the population living within and outside of the gated areas.

#### A GIS of gated communities

Data sources—(1) Thomas Bros. Maps®. The company publishes interactive maps that identify gated streets. Access to vector maps allows spatial queries of gated streets, in order to identify gated neighbourhoods. The files also contain information related to military bases, airfields, airports, prisons, amusement parks and colleges, some of which may also contain private streets with restricted access. (2) Aerial photographs (e.g. Google Earth, MapQuest). These tools also help to identify GCs and dismiss non residential gated areas (3) 2000 Census data, SF1 and SF3. The 100% file (SF1) is used for the population characteristics. The sample data file (SF3) is used for the income characteristics.

#### Research questions

Research question 1—Do demographic and socio-economic patterns between gated and non-gated neighbourhoods in metropolitan areas correspond

to patterns between suburban and non-suburban neighbourhoods? This question is addressed by comparing the patterns of gated and suburban neighborhoods along several important social and demographic characteristics.

Research question 2—Do patterns of residential segregation between gated and non-gated communities in metropolitan areas correspond to patterns between suburban and non-suburban communities? This question is addressed by constructing the Index of Dissimilarity (*D*) based on block group level characteristics for a. Racial Residential Segregation; and b. Economic Residential Segregation.

Research question 3—Do GCs locational patterns correspond to suburban neighbourhoods locational patterns? In addressing the third question we apply spatial analysis (LISA, Anselin 1988).

All analyses are conducted at block group level, because block groups come closest as geographic units to GCs. The average population of a census tract is 4,000, while an average population of a block group is 1,000. However, since there is no perfect overlap between all block groups and GCs we will use four definitions of a “gated block group.” This sensitivity analysis also helps in addressing the issue of scale. The definitions are based on estimating the percent of gated streets, where we sum the length of all gated streets and divide it by the length of all streets in each block group.

The first definition of “a gated block group” includes all block groups where we find GCs (for Phoenix MSA this measure yields 229 block groups out of 2,229). The second definition includes only the block groups where the percent gated streets falls one standard deviation above the MSA mean (in Phoenix it yields 103 block groups). The third definition is based on a quotient measure, the ratio between the percent gated streets at the block group divided by the percent gated streets at the MSA level; “a gated block group” has a score above 1 (which indicates over-representation; in Phoenix  $N = 191$ ). The last measure is based on calculating the number of gated population in each block group, using the percent gated streets. Then we calculate the MSA mean and designate gated block groups as those who fall 1 std. above the MSA mean (in Phoenix  $N = 90$ ). Therefore, we have four measures to work with and against which to test the robustness of our results.

### Segregation analyses

Measures of dependent variables—(1) Dissimilarity Index (*D*). This index is a classical measure of residential segregation (Massey and Denton 1987) and it captures the evenness of the racial and ethnic distribution within sub-units (such as census tracts or block groups) as compared to the distribution within a larger geographic unit (e.g. metropolitan areas, cities, or suburbs). (a) Six indices will be constructed based on race, between: non-Hispanic whites and blacks; non-Hispanic whites and Hispanics; non-Hispanic whites and Asians; non-Hispanic blacks and Latinos; non-Hispanic blacks and Asians; and Latinos and Asians. (b) Six dissimilarity indices are constructed based on income class, between: lower and middle, lower and upper, lower and affluent, middle and upper, middle and affluent, upper and affluent. Income class variable is based on family income; lower class: percent families with income below \$35,000; middle class: \$35,000–74,999; upper class: \$75,000–124,999; and affluent: above \$125,000.

Methods—(1) The metropolitan areas of interest are divided into two subsets: “gated block groups” and “non-gated block groups”. The segregation indices then are constructed for each of the two subsets comparing the gated block groups’ ethnic composition and the non-gated block groups’ ethnic composition to the metropolitan ethnic composition.

### Spatial analyses

Measures of the dependent variables—We use the first definition of “a gated block group,” which includes all block groups where we find GCs.

#### Methods

1. Tests for global spatial autocorrelation using the Global Moran’s *I* statistic. The value of this statistic gives an idea of whether there is an overall pattern of spatial autocorrelation. The Global Moran’s *I* provides an indication of the extent to which the spatial pattern of the whole data set is compatible with a null hypothesis of randomness.
2. Moran Scatterplot Maps for each variable to examine possible clusters. The local Moran’s *I*, expressed in Moran Scatterplot Maps, helps in separating the existing levels of autocorrelation in

four quadrants. The horizontal axis is expressed in standard deviation units for the specific variable under study (*y*). The vertical axis represents the standardized spatial weighted average (average of the neighboring values, or spatial lag, *Wy*) for the same variable. The slope of the linear regression (*Wy* on *y*) through the scatterplot is the Moran’s *I* coefficient. On the scatterplot we can determine the areal unit (in this case tracts) location in one of the quadrants: high-high, low-low, high-low and low-high. The dynamic link between the scatterplot and the map of the specific variable distribution by tracts helps us to visualize the specific clusters.

In constructing the Moran Scatterplot Maps we also use the standardized scores of our gated variable. Standardization helps in reducing the effect of extreme observations and is also a preferred method when different geographic areas have to be compared (as in this study).

### Findings

Table 1 shows the number of observations for all four different definitions of gated block groups in the three metropolitan areas. The largest number of gated block groups is found in Phoenix, followed by Las Vegas, then Seattle, using Gated1 definition. The analyses of demographic and socio-economic patterns are based on using only the first definition of gated block group. This is done for two main reasons: one, the subsequent analyses of segregation using all four definitions shows that the patterns remain stable across all four gated block group definitions; two, the first definition is in a way the most “liberal” definition and the differentiation between gated and non-gated block groups only increases when the more conservative measures are used.

### Demographic and socio-economic patterns

The demographic patterns between gated and non-gated neighborhoods are shown in Table 2. As in traditional suburban neighbourhoods, the average age of a gated householder is higher compared to a non-gated householder. In Las Vegas the median age in GCs is 38.6 years, while in non-gated communities it is 35.9; in Phoenix the median age in GCs is 40.1

**Table 1** Gated block group classifications: number of observations

Gated block groups classifications	Metropolitan Areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG <sup>a</sup>	Non-GBG <sup>b</sup>	GBG	Non-GBG	GBG	Non-GBG
<i>Total BG<sup>c</sup></i>	832		2,229		2,630	
Gated1	223	609	229	2,000	154	2,476
Gated2	71	761	103	2,126	65	2,565
Gated3	158	674	191	2,038	146	2,484
Gated4	69	763	90	2,139	73	2,557

Gated1—All block groups with gated roads are defined as gated block groups

Gated2—Gated block groups: the percent gated roads is one standard deviation above the metropolitan mean

Gated3—Gated block groups: the quotient (percent gated roads at BG divided by the mean) is higher than 1

Gated4—Gated block groups: the number of gated people is one standard deviation above the metropolitan mean

<sup>a</sup> Gated block groups

<sup>b</sup> Non-gated block groups

<sup>c</sup> Block groups

while in non-gated it is 35; in Seattle the two numbers are fairly close 36.9 and 36.5. This age distinction is reproduced again in Phoenix and Las Vegas when we look at specific age groups. For both metropolitan areas the proportion of gated households is higher for all age groups in the category 35–44 and above, compared to non-gated households.

As in traditional suburban neighbourhoods, a lower proportion of single and a higher proportion of married householders are found in gated neighbourhoods compared to non-gated neighbourhoods in all three metropolitan areas. In Las Vegas the percent married in gated vs. non-gated communities is 55 vs. 46%, in Phoenix it is 64 vs. 49% and in Seattle, it is 59 vs. 50%. The foreign-born also have lower representation in gated neighbourhoods than in non-gated ones. Finally, gated neighbourhoods contain a higher proportion of recent movers compared to non-gated ones. At the same time it has to be noted that the percent of households that have moved to a different house in the 5 years prior to the Census data collection is quite high for all households, particularly in Phoenix and Las Vegas. The two metropolitan areas are among the top in the United States in population and housing growth (Katz and Lang 2003).

The socio-economic patterns, presented in Table 3, for all three metropolitan areas also show that on average gated neighbourhoods are more affluent compared to non-gated neighborhoods. First

of all, the level of homeownership is higher in gated neighbourhoods compared to non-gated ones; in Las Vegas and Phoenix the differences are quite large. In Las Vegas GCs are comprised of 70% homeowners, while in the non-gated communities that figure is 54%; in Phoenix GCs contain 81% homeowners, while equivalent figure for the non-gated communities is 65%. The median house value, the median rent and the median income are all substantially higher in gated neighbourhoods compared to non-gated areas. In Phoenix the differences in house value are the most dramatic: the median house value in GCs is over \$208,000, while in non-gated communities it is about half of that, \$109,000. The differences in median rent are again the largest in Phoenix; the median rent in gated enclaves is \$777, whereas in non-gated areas it is \$606. The distinctions in house price and rent also corresponds to distinctions in median income; in Phoenix once again, we have the largest disparity, median income within GCs is \$73,000, while in non-gated it is a little above \$48,000.

The disparities in income are replicated when we look at the specific income categories. On average, the gated neighbourhoods in all three metropolitan regions contain a higher proportion of residents in the income categories from \$50,000 and above compared to the non-gated neighborhoods. For example, in Las Vegas the income composition of GCs shows that close to a third of residents are in the category \$50,000–74,999, followed by 15.7% in the category

**Table 2** Demographic characteristics

Gated block groups (gated1)	Metropolitan areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG ( <i>N</i> = 223)	Non-GBG ( <i>N</i> = 609)	GBG ( <i>N</i> = 229)	Non-GBG ( <i>N</i> = 2,000)	GBG ( <i>N</i> = 154)	Non-GBG ( <i>N</i> = 2,476)
<i>Median age</i>	38.6	35.9	40.1	35.0	36.9	36.5
<i>Age groups</i>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Under 18	23.6	26.4	24.4	27.3	28.0	24.2
18–24	7.7	9.8	6.4	10.8	8.8	9.3
25–34	16.5	16.1	13.2	16.2	14.8	16.0
35–44	16.5	15.8	16.4	15.2	17.6	17.7
45–54	14.0	12.5	14.2	11.5	14.0	14.5
55–64	10.6	8.9	11.2	7.4	7.8	8.0
65 and older	11.1	10.5	14.2	11.5	9.0	10.3
<i>Marital status</i>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Percent never married	23.0	27.2	18.9	28.0	23.2	29.0
Percent married, spouse	55.1	46.0	64.2	49.1	59.0	50.1
Percent married, no spouse	3.9	7.1	2.7	5.9	3.4	4.2
Percent widowed	4.8	5.6	4.9	5.7	4.3	5.0
Percent divorced	13.2	14.0	9.2	11.3	10.1	11.7
<i>Percent foreign born</i>	12.8	20.3	8.0	15.2	8.9	13.0
<i>Among foreign born</i>	–	–	–	–	–	–
Percent citizen	49.5	33.0	43.3	24.2	52.6	45.0
Percent entry 1990–2000	36.1	46.6	38.3	55.0	39.0	47.3
Percent entry 1980–1989	26.5	28.7	23.0	23.9	24.3	24.5
Percent entry before 1980	37.4	24.7	38.7	21.0	36.8	28.2
<i>Different house 5 years ago</i>	71.0	63.2	64.4	56.9	56.4	52.3
<i>Among migrants: MSA/PMSA</i>	–	–	–	–	–	–
Same MSA, central city	32.6	34.4	36.7	42.8	14.5	27.5
Same MSA, remainder	16.6	16.3	17.3	17.1	37.6	34.0
Different MSA, central city	20.4	18.9	15.0	13.3	13.9	13.4
Different MSA, remainder	21.5	16.5	21.7	12.4	21.2	12.2
Not MSA	4.9	5.1	5.7	5.9	6.6	5.3

\$75,000–99,999, 8.3% in the category \$100,000–124,999 and 12% in the category \$125,000 and above. That is, in Las Vegas, fully two-thirds of gated residents (67.2%) have incomes of \$50,000 and above, whereas in non-gated areas only half of the residents have incomes at that level (51.6). In Phoenix, 72% of gated residents have incomes higher than \$50,000, which compares with 54% of those residing in non-gated housing.

Furthermore, gated areas contain a higher proportion of educated residents than the non-gated areas. In

Las Vegas 64% of GC residents have some college education and higher GCs, while the figure for non-gated areas is 44%; in Phoenix the disparity is 72 vs. 56%. Finally, the gated neighbourhoods contain a significantly higher proportion of whites in all three areas compared to the non-gated neighbourhoods, as well as lower proportions of minorities compared to non-gated areas. The higher levels of income and racial/ethnic homogeneity in gated communities become particularly clear when we discuss segregation indices next.

**Table 3** Socio-economic characteristics

Gated block groups (gated1)	Metropolitan areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG ( <i>N</i> = 223)	Non-GBG ( <i>N</i> = 609)	GBG ( <i>N</i> = 229)	Non-GBG ( <i>N</i> = 2,000)	GBG ( <i>N</i> = 154)	Non-GBG ( <i>N</i> = 2,476)
Percent owners	70.0	54.4	81.5	65.3	71.4	61.3
Median house value (\$\$)	184,450	121,418	208,181	109,585	231,658	213,783
Median rent (\$\$)	808	691	777	606	817	745
Median income (\$\$)	67,829	48,784	73,018	48,692	68,333	63,191
Income (percent)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Less than \$25,000	11.9	21.4	10.5	20.6	11.7	13.6
\$25,000–49,999	20.9	27.0	17.7	25.6	18.8	19.8
\$50,000–74,999	31.3	29.2	26.8	28.6	30.4	29.7
\$75,000–99,999	15.7	11.8	15.7	12.3	17.0	16.5
\$100,000–124,999	8.3	5.2	10.0	6.0	9.5	8.9
\$125,000 and above	11.9	5.4	19.3	6.9	12.6	11.5
Education (percent)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Less than high school	12.2	24.3	8.5	20.0	8.4	10.9
High school diploma	27.7	30.8	19.7	24.3	24.3	22.7
Associate degree	35.9	30.6	34.5	33.1	36.9	33.5
College graduate	15.8	9.5	24.4	15.0	20.2	22.2
Professional degree	8.4	4.7	12.9	7.6	10.2	10.7
Racial composition	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Percent White	72.82	59.67	80.64	63.1	81.37	76.31
Percent Black	6.57	8.95	2.23	3.7	3.63	4.57
Percent Latino	11.32	22.97	13	27.0	4.32	5.07
Percent Asian	5.64	4.53	2.01	2.2	5.75	8.9
Percent Other	3.55	3.78	2.11	3.9	4.93	5.15
Total population	407,345	964,280	505,936	2,745,940	257,681	2,786,817
Percent of total	29.7	70.3	15.56	84.4	8.46	91.54

#### Racial residential segregation

The dissimilarity indices are calculated for each metropolitan area, then separately for gated block groups and non-gated block groups within each metropolitan area (shown in Table 4). The indices are also constructed following all four definitions of a “gated block group.” The analyses reveal that all four definitions lead to similar results; there are differences but overall the differences across the four definitions are not large. Moreover, regardless of which of the four definitions are used almost all dissimilarity indices (in 70 pairs out of 72 in total) for the gated block groups are lower compared to the indices for non-gated block groups. In one pair of

indices (gated compared to non-gated), in Phoenix, measuring the segregation of Whites vs. Asians, according to Gated2 definition the dissimilarity index is the same for gated and non-gated areas. In the second exception out of 72, in Seattle, the segregation of Latinos from Whites in gated block groups according to the first definition, is slightly higher (39.7%) compared to the segregation within non-gated block groups (38.4). In all other cases, the segregation within non-gated block groups is higher compared to gated block groups.

For example, the black–white segregation in the Seattle metropolitan region is the highest among the three regions, 55.3%. The level of segregation in gated block groups varies nine percentage points,

**Table 4** Indices of dissimilarity

Gated block groups classifications	Metropolitan areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG	Non-GBG	GBG	Non-GBG	GBG	Non-GBG
Whites vs. Blacks	$D = 41.9$		$D = 48.5$		$D = 55.3$	
Gated1	36.2	41.8	42.8	47.3	50.5	55.8
Gated2	34.1	41.7	40.4	48.1	42.3	55.7
Gated3	30.4	42.9	45.4	47.6	46.9	55.9
Gated4	25.7	42.7	39.0	48.0	41.6	55.9
Whites vs. Latinos	$D = 44.0$		$D = 54.7$		$D = 34.7$	
Gated1	28.0	43.7	42.5	54.0	30.7	34.9
Gated2	32.7	43.4	41.7	54.2	27.0	34.8
Gated3	26.6	44.0	43.5	53.9	26.5	35.1
Gated4	25.9	44.0	39.8	54.1	23.4	35.0
Whites vs. Asians	$D = 28.5$		$D = 35.3$		$D = 41.0$	
Gated1	27.0	29.3	32.2	35.8	35.4	41.4
Gated2	20.8	29.1	35.3	35.3	32.7	41.3
Gated3	25.8	29.5	31.7	35.9	36.1	41.4
Gated4	26.4	29.0	34.3	35.4	31.4	41.5
Blacks vs. Latinos	$D = 34.3$		$D = 36.8$		$D = 39.2$	
Gated1	26.4	35.6	35.7	36.7	29.0	40.1
Gated2	25.4	34.5	33.9	36.8	29.7	39.5
Gated3	21.8	35.9	34.7	36.7	31.3	39.7
Gated4	17.5	35.4	32.4	36.8	30.8	39.5
Blacks vs. Asians	$D = 42.7$		$D = 47.8$		$D = 42.2$	
Gated1	40.5	41.9	40.1	47.7	41.0	42.4
Gated2	35.1	42.6	33.1	47.9	32.3	42.6
Gated3	35.1	42.8	41.0	47.5	33.6	42.9
Gated4	31.1	42.3	30.3	47.8	32.3	42.7
Latinos vs. Asians	$D = 42.1$		$D = 57.1$		$D = 38.6$	
Gated1	31.9	41.2	48.2	57.1	39.7	38.4
Gated2	32.0	41.7	43.0	57.0	35.2	38.6
Gated3	29.8	41.1	46.4	57.0	35.8	38.7
Gated4	28.6	41.1	40.5	56.9	32.2	38.8

from 42 to 51%, and is lower compared to the level of segregation in non-gated block groups, which varies even less, from 55.7 to 55.9%. In addition, the level of segregation for the gated block groups is much lower than the overall index for the metropolitan area.

Therefore, we conclude that the results in white–black segregation in all three urban regions closely resemble the traditional division between central city and suburbs, where dissimilarity indices are usually lower in the suburbs and higher in the central city,

and where dissimilarity indices in suburban areas are lower than the overall index for any metropolitan area in the US.

In Phoenix, where Latinos are most concentrated, the overall level of white–Latinos segregation is 54.7%. The segregation within the gated block groups is again significantly lower, ranging from 39.8 to 43.5, while in non-gated block groups the dissimilarity index ranges from 53.9 to 54.2. The ethnic diversity level corresponds again to the pattern of

segregation: Latinos constitute about 13% in gated block groups while the percent more than doubles for the non-gated block groups, 27%.

The pattern of white–Latino segregation and ethnic composition in Phoenix is reproduced in Las Vegas. The most numerous minority group in Las Vegas is also Latinos. The levels of diversity as well as segregation are much lower in gated block groups compared to non-gated block groups. The differences between the three cities notwithstanding, it seems to us that the patterns exposed in Phoenix and Las Vegas are most symbolic of the new gating patterns in urban areas in the south and west regions of the United States. Seattle is at an earlier stage in the proliferation of GCs and the patterns there are not quite as pronounced as in Las Vegas and Phoenix, but it is possible that in time it will follow the same trajectory.

#### Economic residential segregation

The income class composition of gated and non-gated block groups in Las Vegas, Phoenix, and Seattle is shown in Table 5. Overall, in all three metropolitan areas the upper and affluent (upper, upper) classes are overrepresented in gated block groups compared to non-gated block groups. In Las Vegas, the upper income class constitutes 24% of gated households, and only 17% of non-gated households; in Phoenix the gated block groups contain even higher proportion of upper class, 26%, whereas the non-gated block groups contain only 18%; lastly, in Seattle the percentages are much closer, 26 and 25%, respectively. These findings correspond to the results discussed earlier about the socio-economic differentiation between gated and non-gated communities.

The dissimilarity indices based on income class are presented in Table 6. The highest segregation scores for all areas are between the lower and affluent classes while the lowest are between middle and upper classes. The overall segregation between the lower and affluent classes in Las Vegas is 58%; the lower-affluent class segregation in Phoenix shows the highest segregation score in the entire Table—68%, while in Seattle it is the second highest—60%. The segregation between middle and upper income classes in each city is less than half the percentage for lower vs. affluent in the same city; 26% in Seattle, 27% in Las Vegas, and 31% in Phoenix.

As is the case in relation to racial residential segregation scores the economic segregation is lower in gated block groups compared to non-gated block groups throughout the table (in 69 pairs out of 72). This result is confirmed by applying all four definitions of gated block groups. This finding also reaffirms the results for racial segregation and speaks clearly to the fact that the comparison between gated and non-gated areas looks very similar to the classic distinction between cities and suburbs, where suburban areas have not only been traditionally whiter, but also significantly more affluent.

The findings so far support the contention in this paper that there are important similarities between the socio-economic characteristics of GCs and the traditional suburbs. Such a contention is also supported by what has been discussed in earlier research on GCs in terms of the motivations of residents: the pursuit of security from crime, the quest for property value appreciation, the desire to escape diversity, and to find a sense of community (Blakely and Snyder 1997; see also Low this volume). The link between the increased suburban diversification and an increase in

**Table 5** Income Class Composition

Gated block groups (gated1)	Metropolitan areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG (N = 223)	Non-GBG (N = 609)	GBG (N = 229)	Non-GBG (N = 2,000)	GBG (N = 154)	Non-GBG (N = 2,476)
Lower, <\$35,000	21.4	35.0	18.8	33.5	21.1	23.1
Middle, \$35,000–74,999	42.7	42.6	36.2	41.3	39.8	40.0
Upper, \$75,000–124,999	24.0	16.9	25.7	18.3	26.4	25.4
Upper, upper, \$125,000+	11.9	5.5	19.3	6.9	12.6	11.5



**Table 6** Index of dissimilarity (class)

Gated block groups classifications	Metropolitan areas					
	Las Vegas		Phoenix		Seattle	
	GBG	Non-GBG	GBG	Non-GBG	GBG	Non-GBG
Lower vs. middle	$D = 29.4$		$D = 31.6$		$D = 29.1$	
Gated1	22.5	29.3	25.5	31.7	27.0	29.3
Gated2	23.6	29.5	24.3	31.6	22.1	29.3
Gated3	22.9	29.1	26.5	31.6	22.8	29.5
Gated4	24.1	29.2	22.3	31.6	20.8	29.4
Lower vs. upper	$D = 47.1$		$D = 53.0$		$D = 44.3$	
Gated1	36.0	48.2	40.8	53.1	38.5	44.8
Gated2	34.6	47.3	42.3	52.9	33.5	44.7
Gated3	33.8	47.7	41.3	52.7	33.5	45.0
Gated4	35.4	47.1	38.7	52.9	32.5	44.7
Lower vs. upupper	$D = 58.2$		$D = 67.6$		$D = 59.5$	
Gated1	47.4	57.0	56.3	66.2	56.1	59.8
Gated2	47.5	56.5	55.2	66.4	54.6	59.7
Gated3	46.4	56.7	54.9	65.9	53.4	60.0
Gated4	48.5	57.4	51.7	66.4	50.1	59.9
Middle vs. upper	$D = 26.9$		$D = 31.0$		$D = 26.2$	
Gated1	22.9	28.2	25.0	31.5	24.5	26.4
Gated2	21.7	27.0	26.5	30.9	24.8	26.3
Gated3	21.6	28.0	24.9	31.1	23.8	26.5
Gated4	20.2	27.4	25.3	31.1	23.3	26.3
Middle vs. upupper	$D = 45.7$		$D = 52.9$		$D = 47.2$	
Gated1	42.5	44.7	48.0	50.9	48.2	47.1
Gated2	41.1	43.8	48.1	51.4	50.1	47.0
Gated3	42.8	44.4	46.6	50.7	47.7	47.1
Gated4	43.6	45.3	45.5	51.6	44.6	47.3
Upper vs. upupper	$D = 4.6$		$D = 37.1$		$D = 35.1$	
Gated1	33.1	35.2	31.0	36.8	33.9	35.3
Gated2	34.7	33.0	27.7	36.7	33.4	35.2
Gated3	34.6	34.0	29.9	36.8	33.9	35.3
Gated4	35.5	34.3	27.3	37.1	32.7	35.3

GCs is logical and conceptually follows prior research findings related to both the processes of suburbanization and gating. However, whether or not suburban diversification causes an increase in GCs is a subject of further investigation and is not part of this research inquiry. It is clear from previous scholarly research that not only are the residents of GCs and the residents of earlier suburbs similarly motivated; there are other interested parties, such as developers and local government officials, who actively participate in the building of GCs because

they are a profitable enterprise. Local government officials have long been interested in attracting more affluent residents (Logan and Molotch 1987), because they contribute more to the local tax base. Gated enclaves happen to be especially lucrative, because the residents pay property taxes and at the same time, through maintenance fees, provide services for themselves relieving the government from such obligations. By providing their own security, infrastructure and services, these developments reduce public financial responsibility while generating new

fiscal revenues. Thus, the gated enclaves are instrumental in transferring the cost of urban sprawl from public authorities to private developers and homeowners and are popular and efficient planning tools in fast growing areas (McKenzie 1994; Ben-Joseph 2004; Le Goix 2005a; Webster and Le Goix 2005).

A significant distinction between the traditional suburb and the GC is that GCs are concentrated in specific parts of the US, the southwest, and in several states: Florida, California, Arizona, and Nevada. Another difference is that the gated enclaves contain a variety of security features: gates, walls, security guards, private police, surveillance cameras and so on. There are also important changes in the housing market arising from the latest economic crisis which followed the stock market crash of September 2008. This crisis, and particularly the sharp increase in mortgage defaults and foreclosures (Immegluck 2009), has affected numerous communities throughout the United States. There is some anecdotal evidence in the media that foreclosures are affecting GCs as well, and may continue to affect them in the near future (Leinberger 2008; Van Dijk 2009; Young 2009). Additional research will have to be conducted to estimate the effects of such foreclosures on more affluent communities, including GCs, and the effects they could have on the distinctions between gated and non-gated neighborhoods.

#### Spatial analyses

Given the obvious spatial distinction between central city and suburban neighbourhoods, it is necessary to look at the spatial location of gated versus non-gated neighbourhoods. Although Seattle is more of a border case—it does not have as many gated block groups as Phoenix or Las Vegas, nor is it as diverse as these two cities—we have included it in the spatial analyses. We think that it shows an earlier state in the gating process, whereas Phoenix and Las Vegas show a more advanced state of gating. Figures 1, 2 and 3 show the spatial distribution of gated block groups in Phoenix, Las Vegas and Seattle respectively. The variable mapped is the percent of gated streets at each block group. The categories, which are included in the map are three: the block groups colored in gray correspond to non-gated block groups; the light pink category corresponds to those block groups, where the percent of gated streets is up to one standard

deviation above the metropolitan mean; and the third category, in dark red, shows those block groups where the percent gated streets exceeds one standard deviation above the mean.

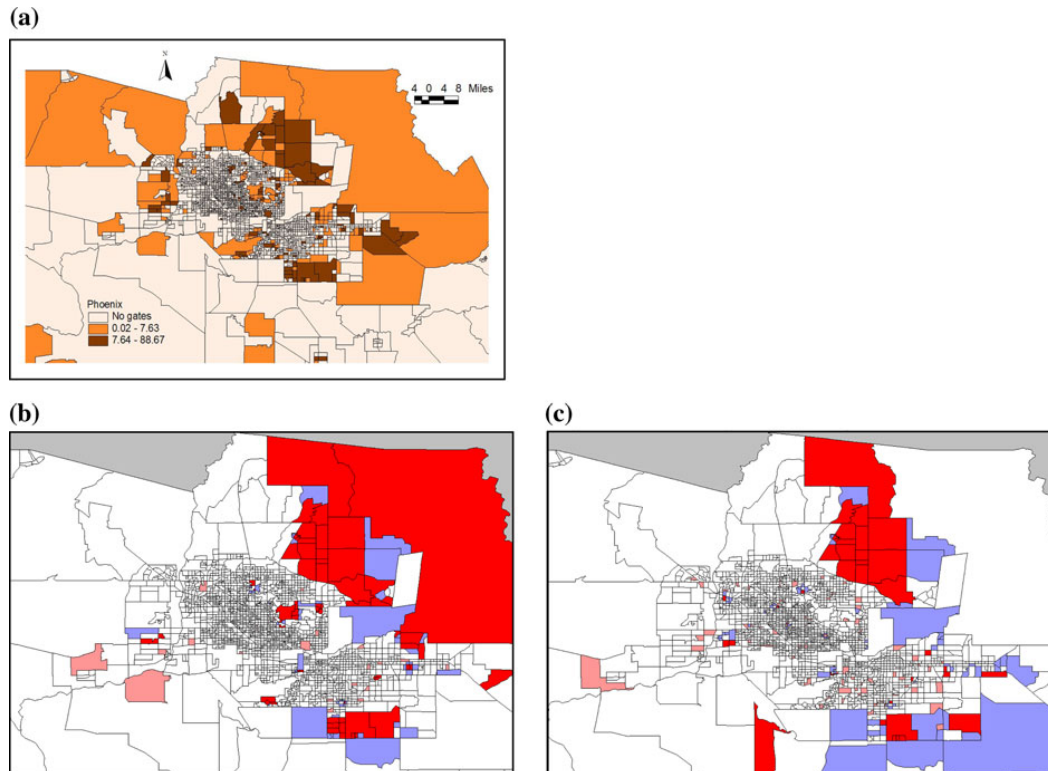
Figures 1b, 2b, and 3b show the Moran Significance Maps for the three cities, based on the raw counts of the gated variable. Figures 1c, 2c, and 3c show the Moran Significance Maps, based on the standardized scores of the gated variable in each metropolitan area. The differences between Figures 1b,c, 2b,c, and 3b,c are very minor, which further underlines the stability of the results.

Each of the six Moran Significance Maps shows four types of categories: in bright red is the category “High–High;” in pink is the category “High–Low;” in light blue the category “Low–Low;” and in dark blue the category “Low–High.” The most important category in our case is the “High–High” category, which shows that in each city there are several statistically significant clusters of gated block groups. What this means is that in each of these red block groups the percent of gated streets is statistically significantly higher than the metropolitan mean. The red also means that the high percent of gated streets in each block group depends on the percent of gated streets in the neighbouring block groups.

Therefore, two important conclusions can be made. First, the diffusion of GCs resembles, at least to some extent, the spread of a contagious disease. The more GCs there are in one area, the more we would expect to find in proximate areas. This finding is also supported by the coefficients of spatial autocorrelation in each urban region, the Moran’s *I*. The magnitude of the coefficients ranges from 0.239 in Phoenix, to 0.321 for Las Vegas, and to 0.151 for Seattle. In addition, all three coefficients are positive and statistically significant at  $p < 0.001$ , which indicates the presence of significant and positive spatial autocorrelation.<sup>3</sup>

Such a contagion effect—indeed a classical spatial diffusion of innovation—may be explained by a convergence of factors at different geographical levels that have been thoroughly discussed in the

<sup>3</sup> When the six extreme observations were excluded for Phoenix, Moran’s *I* increased to .304 while retaining its significance. The same procedure led to an increase in Moran’s *I* for Las Vegas to .429, and to .255 in Seattle, again while the coefficients retained their statistical significance.

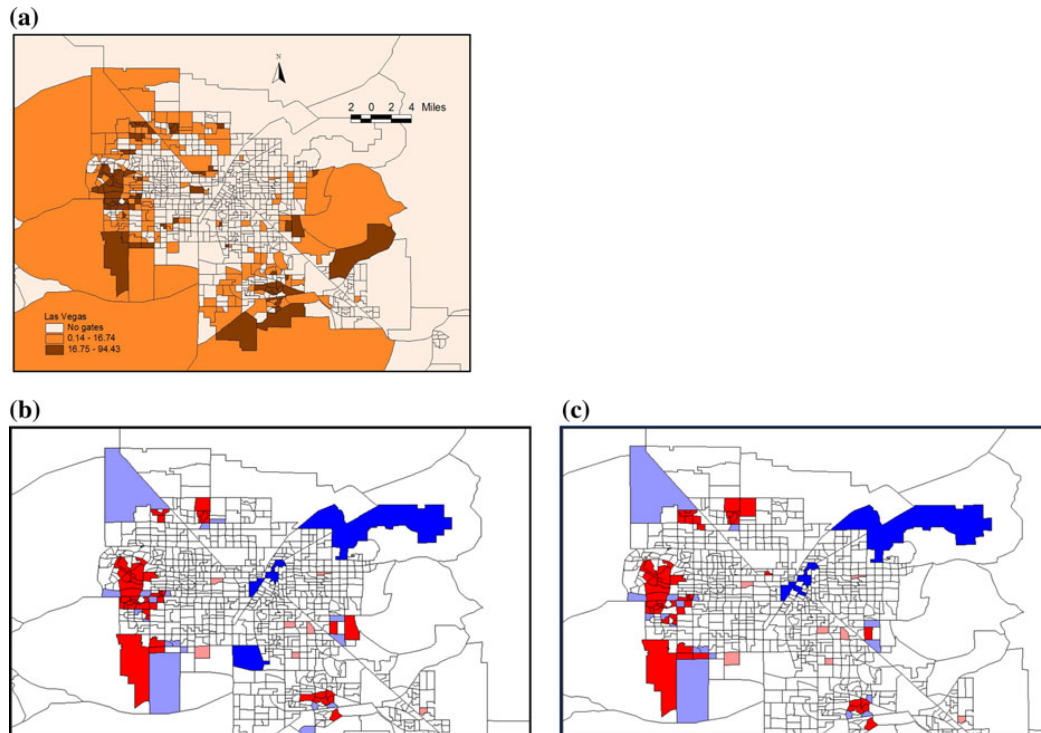


**Fig. 1** **a** Phoenix metropolitan area. **b** Moran significance map, Moran's  $I = 0.239$ . **c** Moran significance map (standardized variable)

literature. In addition to the interests in sustaining the 'gating machine' (Vesselinov et al. 2007) the potential attractiveness of GCs to prospective buyers as well as the price premium generated by the gating of a neighbourhood, both fuel a powerful contagion effect. At a metropolitan level characterized by enduring segregation patterns, newer developments adopt a model that has been successful in the vicinity, and by doing so target niche markets of prospective buyers with rent-seeking strategies. To a certain extent, some nearby older neighbourhoods retrofit with gates and walls in order to anticipate and avoid the negative spill-over effects of crime and shore up their property values. In the case of crime for instance, the deterrent effect of gates for residents (Atlas and Leblanc 1994) yields a diversion of crime to other adjacent, non-gated communities (Helsley and Strange 1999). This potentially has a deleterious

effect on the lives of non-gated residents and nearby communities might react by building their own gates.

The second important conclusion is that given the research findings related to racial and economic residential segregation, and the spatial patterns, it seems that GCs are producing new clusters of privilege and affluence, and also of racial and ethnic homogeneity. This could have profound effects on metropolitan areas in further increasing urban inequality and leading to more polarization and uneven development. We believe that our findings show the need to take the existence of GCs into account when the increased diversity of suburban areas is discussed. Simply comparing the racial composition of census tracts to the metropolitan composition no longer seems sufficient in interrogating the racial/ethnic and income composition of suburban (and central city areas). The findings in this



**Fig. 2** **a** Las Vegas metropolitan area. **b** Moran significance map, Moran's  $I = 0.321$ . **c** Moran significance map (standardized variable)

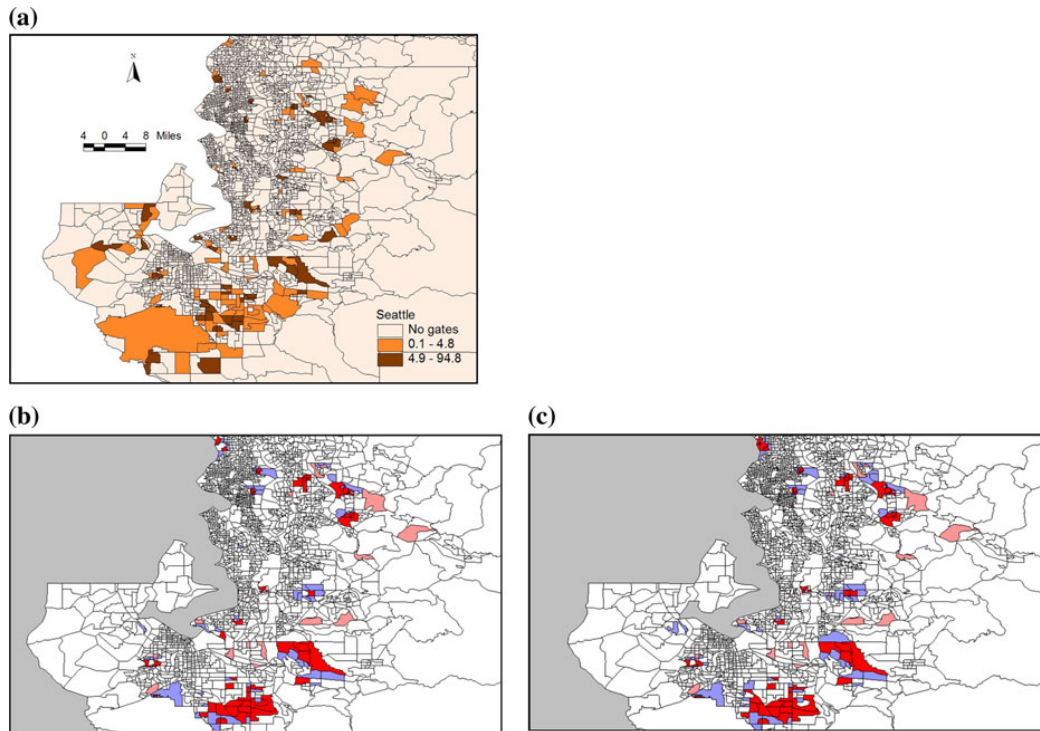
paper show that there is a new layer of suburbanization, the gated areas particularly in cities in the South and West regions of the US, which creates islands of racial/ethnic and economic homogeneity. This new layer of suburbanization seems to reproduce the template previously associated with the old, traditionally more affluent and homogeneous suburb of the 1940s and 1950s. Research in other metropolitan areas should determine the extent to which this is a significant trend for other cities in the US.

### Conclusion

It is the main argument of this paper, that GCs introduce a new layer of suburbanization in the United States. Just as the suburbanization movement of the 1940s and 1950s produced the “lily white,” affluent suburb, in a similar way this new process of gating is producing the largely homogeneous, secured

enclave. Instead of escaping even further out from the city center, the new gated suburb provides the convenience of being constructed within already established suburban towns. There is no need to conquer new territories (although in many cases this still happens when GCs are built) or worry about extending infrastructure, when all that is needed is a wall around the neighbourhood. Why does a gate become necessary? It is necessary because the gated enclaves are becoming the new symbol of protected suburban living; the traditional suburban areas are diversifying and it seems that many people need this new residential form to solidify their escape from diversity. New levels and types of diversity lead to the adoption of new strategies to escape from it.

What is remarkable in all the figures for Las Vegas, Phoenix and Seattle is that the spatial location of GCs is beginning to denote a new suburban layer around each central city. Suburban areas are known to have been for a long time places of predominantly



**Fig. 3** **a** Seattle metropolitan area. **b** Moran significance map, Moran's  $I = 151$ . **c** Moran significance map (standardized variable)

white residence and also significantly more affluent places compared to central city neighbourhoods. It seems that instead of correcting for this imbalance a new layer of inequality is added through the proliferation of GCs, at least in the three cities we investigate in the study.

While there have been some changes recorded in suburban areas, the presence of GCs and their impact have not been studied. As the present study shows, it appears that GCs are adding another layer of racial and economic segregation at a time when it is thought that suburban areas are diversifying, and becoming more accepting of blacks, as well as of other minorities. Since residential segregation has been found to be in decline particularly in the South and West regions of the US, GCs are on the increase specifically in these two regions (Vesselinov 2008a, b). The findings of the current study, therefore, are quite significant.

On the one hand, this research makes a contribution to studies of suburbanization, which have been at the core of understanding urban dynamics. Suburban areas formed as the desire to escape from crowded and diverse central cities increased. Since suburban areas are now diversifying, gating becomes the new mechanism for escaping diversity once again. On the other hand, our findings also have implications for the study of urban inequality; finding clusters of concentrated privilege could mean that the levels of poverty elsewhere within metropolitan areas are increasing. The concentration of affluence and resources in some neighbourhoods is thought to increase poverty and segregation in the entire metropolitan region (Massey 1996). Therefore, if the current concentration of GCs continues it is very likely that it will contribute to increased urban inequality in metropolitan regions.

This is the first study to compare gated and non-gated neighborhoods in specific metropolitan areas.



While generalizations cannot be made to the entire United States, the results indicate some problematic trends, which require focused scholarly attention. Further research should determine the extent to which similar trends exist in other cities with high volume of GCs, in the US and further afield. Given the current foreclosure crisis, it will also be important to estimate the effect of defaulted loans within GCs and surrounding areas. Recent analyses have pointed to Florida, California, Nevada and Arizona as the states with highest foreclosure rates (Lucy and Herlitz 2009). These are also among the states with the highest rate of GC proliferation in the last couple of decades. There is some media analysis (Leinberger 2008; Van Dijk 2009; Young 2009) pointing to foreclosure troubles in the gated ‘paradise.’ Future research should determine which GCs are most affected by the current crisis and what would the implications be for the processes of suburbanization and gating in the United States.

**Acknowledgments** The research for this paper was supported by an R03 award from NICHD to the authors, titled “Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities.” We would also like to thank the reviewers for their helpful comments.

## References

- Abramson, A. J., Tobin, M. S., & VanderGoot, M. R. (1995). The changing geography of metropolitan opportunity: The segregation of the poor in U.S. metropolitan areas, 1970–1990. *Housing Policy Debate*, 6(1), 45–72.
- Anselin, L. (1988). *Spatial econometrics: Methods and models*. Dordrecht: Kluwer.
- Atkinson, R., & Blandy, S. (2005). Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. *Housing Studies*, 20(2), 177–186.
- Atkinson, R., & Flint, J. (2004). Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. *Housing Studies*, 19(6), 875–892.
- Atlas, R., & LeBlanc, W. G. (1994). The impact on crime of streets closures and barricades: A Florida case study. *Security Journal*, 5(3), 140–145.
- Ben-Joseph, E. (2004). Land use and design innovations in private communities. *Land Lines*, 16(4), 8–12.
- Blakely, E. J., & Sanchez, T. W. (2007). Walling in or walling out: Gated communities. In R. D. Bullard (Ed.), *The black metropolis in the twenty-first century: Race, power and the politics of place*. New York: Rowman & Littlefield.
- Blakely, Edward J., & Snyder, Mary G. (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Blandy, S., Lister, D., Atkinson, R., & Flint, J. (2003). *Gated communities: A systematic review of the research evidence*. CNR paper 12: ESRC Center for Neighborhood Research. Retrieved July 31, 2006 (<http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr12sum.pdf>).
- Byers, M. (2003). Waiting at the gate. In M. J. Lindstrom & H. Bartling (Eds.), *Suburban sprawl: Culture, theory, and politics* (pp. 245–256). Oxford, England: Rowman and Littlefield.
- Caldeira, T. P. R. (1996). Fortified enclaves: The new urban segregation. *Public Culture*, 8(2), 303–323.
- Caldeira, T. P. R. (2000). *City of walls: Crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, CA: University of California Press.
- Campbell, A. K., & Sacks, S. (1967). *Metropolitan America: Fiscal patterns and governmental systems*. New York: Free Press.
- Davis, M. (1990). *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London: Verso.
- de Souza Briggs, X. (2005). *The geography of opportunity: Race and housing choice in metropolitan America*. Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Farley, R., & Fray, W. (2004). Changes in the segregation of Whites and Blacks during the 80s: Small steps toward a more integrated society? *American Sociological Review*, 59(2), 23–45.
- Farley, R., Schuman, H., Bianchi, S., Colasanto, D., & Hatchett, S. (1978). Chocolate city, vanilla suburbs: Will the trend toward racially separate communities continue? *Social Science Research*, 7(4), 319–344.
- Fischer, M. (2003). The relative importance of income and race in determining residential outcomes in U.S. Urban Areas, 1970–2000. *Urban Affairs Review*, 38(5), 669–696.
- Fischer, C., Stockmyer, G., Stiles, J., & Hout, M. (2004). Distinguishing the geographic levels and social dimensions of U.S. metropolitan segregation, 1960–2000. *Demography*, 41(1), 37–59.
- Foner, N. (2000). *From Ellis Island to JFK: New York's two great waves of immigration*. New Haven, New York: Yale University Press and Russell Sage Foundation.
- Frey, W. (2003). Melting pot suburbs: A study of suburban diversity. In B. Katz & R. Lang (Eds.), *Redefining urban and suburban America: Evidence from census 2000*. Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Gordon, T. M. (2004). Moving up by moving out? Planned developments and residential segregation in California. *Urban Studies*, 41(2), 441–461.
- Grant, J., & Mittelsteadt, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(6), 913–930.
- Guest, A. (1978). The changing social composition of suburbs, 1950–1970. *Urban Affairs Quarterly*, 14(December), 195–206.
- Helsley, R. W., & Strange, W. C. (1999). Gated Communities and the Economic Geography of Crime. *Journal of Urban Economics*, 46(1), 80–105.
- Hill, E., & Wolman, H. (1997). City-suburb income disparities and metropolitan area employment. *Urban Affairs Review*, 32(4), 558–582.

- Iceland, J., & Wilkes, R. (2006). Does socioeconomic status matter? *Race, class and residential segregation. Social Problems*, 53(2), 248–273.
- Immegluck, Dan. (2009). *Foreclosed: High-risk lending, deregulation, and the undermining of America's mortgage market*. Ithaca, London: Cornell University Press.
- Jackson, K. (1985). *Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States*. New York: Oxford University Press.
- Jargowsky, P. A. (1996). Take the money and run: Economic segregation in U.S. metropolitan areas. *American Sociological Review*, 61(6), 984–998.
- Katz, B., & Lang, R. (Eds.). (2003). *Redefining urban and suburban America: Evidence from census 2000*. Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Kennedy, D. J. (1995). Residential associations as state actors: Regulating the impact of gated communities on non-members. *The Yale Law Journal*, 105(3), 761–793.
- Lang, R. E., & Danielsen, K. A. (1997). Gated communities in America: Walling out the world. *Housing Policy Debate*, 8(4), 740–755.
- Le Goix, R. (2005a). Gated communities as predators of public resources: The outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California. In G. Glasze, C. J. Webster, & K. Frantz (Eds.), *Private neighbourhoods: Global and local perspectives*. London: Routledge Taylor and Francis.
- Le Goix, R. (2005b). Gated communities: Sprawl and social segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2), 323–344.
- Le Goix, R. (2007). The impact of gated communities on property values: Evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980–2000). *Cybergeo: European Journal of Geography*, 20 pp [online : <http://www.cybergeo.eu/index6225.html>].
- Le Goix, R. (2008). Gated communities. *Geography Compass*, 2, 1189–1214. doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00118.x.
- Le Goix, R., & Webster, C. J. (2006). Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons. *Critical Planning*, 13(summer), 41–64.
- Leinberger, C. B. (2008). The next slum? The subprime crisis is just the tip of the iceberg. Fundamental changes in american life may turn today's McMansions into tomorrow's tenements. *The Atlantic*. March 2008. [www.theatlantic.com](http://www.theatlantic.com).
- Logan, J. R., & Molotch, H. (1987). *Urban fortunes: The political economy of place*. New York: Oxford University Press.
- Logan, J. R., & Schneider, M. (1982). Governmental organization and changing city-suburb income inequality: 1960–1970. *Urban Affairs Quarterly*, 17(March), 303–318.
- Logan, J. R., & Schneider, M. (1984). Racial segregation and racial change in American suburbs, 1970–1980. *American Journal of Sociology*, 89(4), 874–888.
- Logan, J. R., Stults, B. J., & Farley, R. (2004). Segregation of minorities in the metropolis: Two decades of change. *Demography*, 41(1), 1–22.
- Logan, J. R., Zhang, W., & Alba, R. D. (2002). Immigrant enclaves and ethnic communities in New York and Los Angeles. *American Sociological Review*, 67(April), 299–322.
- Long, L., & DeAre, D. (1981). The suburbanization of blacks. *American Demographics*, 3(September), 17–44.
- Low, Setha. (2003). *Behind the gates: Life, security, and the pursuit of happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- Lucy, W. H., & Herlitz, J. (2009). *Foreclosures in states and metropolitan areas: Patterns, forecasts, and pricing toxic assets*. Department of Urban and Environmental Planning, School of Architecture, University of Virginia. Retrieved on 3/29/09: [http://www.virginia.edu/uvatoday/pdf/foreclosures\\_2009.doc](http://www.virginia.edu/uvatoday/pdf/foreclosures_2009.doc).
- Luymes, Donald. (1997). The fortification of suburbia: Investigating the rise of enclave communities. *Landscape and Urban Planning*, 39(2–3), 187–203.
- Manzi, Tony, & Smith-Bowers, Bill. (2005). Gated communities as club goods: Segregation or social cohesion? *Housing Studies*, 20, 345–359.
- Massey, Douglas. (1996). The age of extremes: Concentrated affluence and poverty in the twenty-first century. *Demography*, 33(4), 395–412.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1987). Trends in the residential segregation of Blacks, Hispanics, and Asians: 1970–1980. *American Sociological Review*, 52(6), 802–825.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). Suburbanization and Segregation in U.S. metropolitan areas. *American Journal of Sociology*, 94(3), 592–626.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1993). *American apartheid: Segregation and the making of the underclass*. Cambridge: Harvard University Press.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven, CT: Yale University Press.
- McKenzie, E. (2003). Common-interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debate*, 14(1 & 2), 203–234.
- Nelson, K. (1980). Recent suburbanization of Blacks: Who, how much and where. *Journal of the American Planning Association*, 46(3), 287–300.
- Sanchez, Thomas W., Lang, R., & Dhavale, Dawn M. (2005). Security versus status? A first look at the census's gated community data. *Journal of Housing Education and Research*, 24, 281–291.
- Schnore, L. (1963). The socio-economic status of cities and suburbs. *American Sociological Review*, 28(1), 76–85.
- Spatial Structures for Social Sciences. (2001). *The New Latinos: Who they are, where they are*. Retrieved July 31, 2006 ([http://browns4.dyndns.org/cen2000\\_s4/HispanicPop/HspReport/HspReportPage1.html](http://browns4.dyndns.org/cen2000_s4/HispanicPop/HspReport/HspReportPage1.html)).
- Spatial Structures for Social Sciences. (2002). *Dimensions of segregation: Race, class and nativity*. ([http://browns4.dyndns.org/cen2000\\_s4/segregation/home.htm](http://browns4.dyndns.org/cen2000_s4/segregation/home.htm)).
- Van Dijk, D. (2009). *Foreclosures: New wave will hit*. Retrieved June 23, 2009. <http://www.zacks.com/stock/news/20358/Foreclosures:+New+Waves+Will+Hit>.
- Vesselinov, E., et al. (2007). Gated communities and spatial inequality. *Journal of Urban Affairs*, 29(2), 109–127.
- Vesselinov, E. (2008a). Members only: Gated communities and residential segregation in metropolitan U.S. *Sociological Forum*, 23(3), 536–555.
- Vesselinov, E. (2008b). *Gated communities and Latino groups: Segregation, integration or fashion choice?* Manuscript under journal review.
- Webster, C. (2003). The nature of the neighbourhood. *Urban Studies*, 40(13), 2591–2612.

- Webster, C. J., & Lai, Lawrence Wai-Chung. (2002). *Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities*. Cheltenham, UK, Northampton, MA, USA: Edward Elgar.
- Webster, C. J., & Le Goix, R. (2005). Planning by commonhold. *Economic Affairs*, 25(4), 19–23.
- Wilson-Doenges, G. (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities. *Environment and Behaviour*, 32, 597–611.
- Yang, R., & Jargowsky, P. (2006). Suburban development and economic segregation in the 1990s. *Journal of Urban Affairs*, 28(3), 253–273.
- Young, P. (2009). Looming foreclosures threaten gated communities: Chart of day. Retrieved June 23, 2009. <http://www.bloomberg.com/apps/news?pid=20601110&sid=akZLaYrsHL9E>.



## Urban Studies



### Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas

Journal:	Urban Studies
Manuscript ID:	Draft
Manuscript Type:	Article
<b>Discipline: Please select a keyword from the following list that best describes the discipline used in your paper.:</b>	Geography
World Region: Please select the region(s) that best reflect the focus of your paper. Names of individual countries, cities & economic groupings should appear in the title where appropriate.:</td><td>North America</td></tr> <tr&gt; <td="">Major Topic: Please identify up to two topics that best identify the subject of your article.:&lt;/td&gt;&lt;td&gt;Neighbourhood, Housing&lt;/td&gt;&lt;/tr&gt; <tr&gt; <td="">"Other": If you selected &lt;i&gt;'Other'&lt;/i&gt; for &lt;i&gt;Discipline&lt;/i&gt; or &lt;i&gt;Major Topic&lt;/i&gt;, please specify in the fields provided here.:&lt;/td&gt;&lt;td&gt;&lt;/td&gt;&lt;/tr&gt; <tr&gt; <td="" colspan="2">&lt;/td&gt;&lt;td&gt;&lt;/td&gt;&lt;/tr&gt;</tr&gt;></tr&gt;></tr&gt;>	

SCHOLARONE™  
Manuscripts

<http://mc.manuscriptcentral.com/cus> K.Kane@socsci.gla.ac.uk

## Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas

**Renaud Le Goix**

Associate Professor

University Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Department of Geography

UMR Géographie-cités 8504 CNRS,

Univ. Paris 1, Univ. Paris 7

13 rue du Four 75006

Paris, France

Email: [rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

[rlg@parisgeo.cnrs.fr](mailto:rlg@parisgeo.cnrs.fr)

**Elena Vesselinov**

Department of Sociology

Queens College and the Graduate Center

City University of New York

[Flushing, NY 11367](http://www.cuny.edu/flushing)

Email : [elena.vesselinov@qc.cuny.edu](mailto:elena.vesselinov@qc.cuny.edu)

First submission to Urban Studies July 2012. Revised and resubmitted March 2013. Accepted February 2014. Published online before print May 16, 2014. doi: 10.1177/0042098014532555. Published in Urban Studies. **March 2015.**

**Reference:** Le Goix, R. and Vesselinov, E. (2015) Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas, *Urban Studies*, 52(4), pp. 619–638. DOI:10.1177/0042098014532555

### Abstract

This paper investigates the social dimensions of gated communities in US western metropolitan areas and how they contribute to increased segregation. We use geographically referenced data to test the homogeneity of gated communities and their contribution to segregation. This paper introduces a local metric based on social distance indices (SDI), constructed by means of multivariate spatial analysis, that investigates homogeneity in three aspects: race and ethnicity, economic class and age between 2000 and 2010 census. The results indicate that gated communities significantly contribute to segregation patterns at a local level. Although socioeconomic segregation associated with racial and ethnic status yield the most prevalent structure of local distance, gated enclaves are significantly structured by age polarization. Nevertheless, gated communities contribute less to segregation in 2010 compared to 2000. They are also likely to be located within racially homogeneous areas, and therefore do not significantly contribute to racial segregation.

**Keywords:** segregation, inequality, US metropolitan areas, gated communities, spatial analysis.

### Acknowledgements

This paper was prepared with funding from a National Institute of Child Health and Human Development – NIH Grant, titled ‘Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities’ (# 5R03HD056093-02). Some support has also been provided by the Laboratory of Excellence DynamiTe (research cluster Hautes-Etudes, Sorbonne, Arts-et- Métiers), under ref. ANR-11-LABX-0046. This support is gratefully acknowledged. This support is gratefully acknowledged. An earlier version of this paper was presented at the ENHR (European Network for Housing Research) Conference 2012, Lillehammer (Norway). The authors wish to thank the editors, the anonymous referees and Henry Sivak for the helpful comments, which greatly improved this paper. All errors or omissions are solely the responsibility of the author.

## 1. Introduction

From the early debates about gated communities until now scholars and observers have discussed the link between gating and segregation. Gated communities are residential developments (Common Interest Developments, CIDs) organizing the governance and social structure with an interlocking of spatial, legal, social system (Le Goix and Webster, 2008). Morphologically, gated communities are built as enclaves and have physical enclosures, secluding some collective urban space (parks, sidewalks, streets, common grounds, golf courses...) (Blakely and Snyder, 1997). Legally, property rights are implemented in property owners association (POAs), and private governance structure is designed to exclude others (i.e. selecting residents) (Kennedy, 1995; McKenzie, 1994; McKenzie, 2011; Owens, 1997). And socially, forms of securitization embed social strategies that facilitate the pursuit of “comfort” and social homogeneity (Low, 2003; Low, 2012).

In this paper we use geographically referenced data for metropolitan areas in the Western U.S. to investigate how gating as a residential process produces mostly homogeneous communities and leads to increased levels of segregation in urban areas.

We introduce a local metric based on social distance indices (SDIs), constructed by means of multivariate spatial analysis, that investigates homogeneity in three aspects: race and ethnicity, economic class and age between 2000 and 2010 census. This methodology brings a better understanding of the dynamic processes shaping suburbia, as it implements the concept of geographic discontinuity. By analyzing these discontinuities we are able to determine whether gated communities create significantly more homogeneous spaces compared to the surrounding neighborhoods. The research contributes to a well-established line of scholarly inquiries and helps to better understand the link between gating, segregation and urban inequality.

The paper is organized as follows: in Section 2 we discuss theoretical propositions and empirical findings related to the link between gated communities and residential segregation; Section 3 describes the methodology of the social distance index (SDI); Section 4 details the results, with a special focus on contributing factors (multivariate analysis), and on change between 2000 and 2010. The last section contains an overview of the most important findings and what they mean in the context of residential patterns in the U.S.

## 2. Background: gated communities and segregation

Gated communities in US western metropolitan areas account for a substantial part of the newly built subdivisions over the last three decades, and there has been a need for empirical assessment of how they have contributed to a reshaping of suburban social dimensions by means of walls and gates. By the year 2000 more than 15% of the United States housing stock was in Common Interest Developments (CIDs) — and the number of units in these privately governed residential schemes rose from about 701,000 in 1970 to about 20 million in 2009 (McKenzie, 2003; McKenzie, 2005;

McKenzie, 2011). The *Community Association of America* estimated in 2002 that 47 million Americans were living in 231,000 community associations and that 50 percent of all new homes in major cities belonged to community associations (Sanchez and Lang, 2005). Only a proportion — varying between 12 and 30 percent in the region of Los Angeles (Le Goix, 2005) — of these private local government areas are gated.

Since Blakely and Snyder's seminal book (1997), there has been a noticeable consensus among the authors who describe the security logic as a nonnegotiable requirement in contemporary urbanism and architecture, and all agree that 'both the privatization of public space and the fortification of urban realm, in response to the fear of crime, has contributed significantly to the rise of the contemporary gated community phenomena' (Bagaeen and Uduku, 2010, p. 3) in different national contexts around the world. In this paper we limit our analyses to the U.S., where a strong link has been established between security and fear of others — sometimes distinguished from the desire for security of person and property (Low, 2003).

Gated communities, as a member of the wider family of private urban governance, derive in the United States from a long history of exclusive regulations being implemented both in planning and land-use documents, but more significantly in the legal structuring of residential associations by means of restrictive covenants (Fox-Gotham, 2000; Kirby *et al.*, 2006). In a Tieboutian world, residential preferences and economic rationality prevail, and gated communities are understood as an exit-option from the public realm and from the over-regulated and overcrowded cities, with their inefficiency in providing community services, discussed under the terminology of "club economy" (Webster, 2007; Webster, 2002).

Analyzing the residential patterns through the prism of the history of racism in the United States also leads to the expectation of finding considerable level of separation among neighborhoods based on race/ethnicity. The application of restrictive covenants to residential neighborhoods has been instrumental in selecting residents throughout the first half of the 20th century, especially on the basis of race (Fox-Gotham, 2000). Real-estate markets usually consider social and racial heterogeneity as detrimental to property values and land markets. Both developers and governments have backed such discrimination. After the Fair Housing Act of 1968 that prohibited discrimination in housing, restrictive covenants and POA membership have however relied on age limitation (for retirement communities, owners must be above 55 years of age) and on required membership (e.g. in co-operative housing or country-club), that membership being subject to the approval of the board of directors (Kennedy, 1995). Although no reference to race or color can be made during the membership application process, the issuance of membership is discretionary, based on the principle that any club may regulate its membership (McKenzie 1994, 76), as long as the criteria for selecting prospective buyers remain reasonable. So far, sociability and congeniality have been considered reasonable criteria by the U.S. courts (Brower, 1992).

In a New York gated communities and condominiums case study, Low (2012) argues that private governance structures (condominium and residential associations) designed to exclude others and organize social homogeneity are as important as securitization strategies in shaping the social project in gated communities and exclusive housing schemes. Discourses on community are a manner for “residents and developers [to] manipulate what is perceived as a positive value and employ it to exclude and identify others, often with negative and even racist consequences (...) these “purified communities” redefine community as an intensely private realm, and in doing so, reinforce the boundaries of social acceptability and group acceptance in narrow, and discriminatory ways.” (Low, 2012, p 198).

In this study, we hypothesize that gating a CID reinforces the private governance effort to segregate the residents from the “others” and therefore contributes to a relative social homogenization of the neighborhood. For instance, using the 2000 census and a geo-referenced dataset on 219 gated communities in the Los Angeles area, Le Goix (2005) showed that gated communities produced increased local segregation, compared to nearby non-gated CIDs and neighborhoods, with respects to socio-economic, ethnic status (White vs. Hispanics) and age and life-cycle.

We further hypothesize that the process of gating and the exclusiveness contribute together to foster a border that separates two territorial systems: the system of the GC, and the urban space where it is actually located. This border translates into a measurable spatial and social distance, between gated communities and the surrounding areas.

Besides the implementation of CC&Rs, several other processes help reinforce the social homogeneity of gated communities, which distinguish them from non-gated CIDs. The first of these are the design guidelines that guarantee homogeneous property values, along with broader private governance efforts to deter urban decay and protect property values over time. Studying the private streets of Saint Louis, Newman (1972) assumed a causal link between the resilience of a neighborhood, and its social homogeneity, the social control allowed by dead-ends over the collective space, and the street closure that have reinforced the feeling of ownership over entire neighborhoods (Newman, 1972). Since, it has been empirically demonstrated that gating a private neighborhood generates a price premium, better guarantees the homogeneity of property values within the neighborhood, and better protects values in the long run, when compared with other non-gated CIDs that are located in the vicinity (Bible and Hsieh, 2001; Lacour-Little and Malpezzi, 2001; Le Goix and Vesselinov, 2012).

### 3. Methodology: a spatial analysis of social distance

We estimate the effect of gating over social segregation, relying on the following hypothesis:

- Gating a CID reinforces the private governance effort to segregate the residents from the “others” and therefore contributes to a relative social homogenization of the neighborhood (Hypothesis 1).
- Gating a neighborhood contributes to separate territorial systems by borders that translate into measurable spatial and social distances, between gated communities and the abutting neighborhoods (Hypothesis 2).
- GCs are likely to produce increased local segregation if the overall differentiations occurring between gated enclaves and their vicinities are higher than the differentiations usually observed in the urban area between two adjacent neighborhoods (Hypothesis 3).

For this purpose, we have identified the exact location of GCs in a set of an initial set of 31 metropolitan areas (MSAs and PMSAs), available through Thomas Guides®<sup>1</sup>. We then match the newly constructed data for GCs with Census data at block group level. Using data from the 2000 and 2010 US Censuses, we identify the characteristics of the population living within and outside of the gated areas. This paper presents, compares and discusses the results for the 11 metropolitan areas for which the analysis yielded significant results. In all other areas, the quality of the sample does not allow to draw significant conclusions.

#### *Gated streets*

We use a geographically referenced dataset covering metropolitan areas in the Western US. Our dataset is based upon a ratio of gated streets to block groups (BG), constructed with proprietary data<sup>2</sup>. Aerial photographs from the usual on-line providers (Google Earth, MapQuest) have been also used to visualize residential physical patterns and the presence of gates. Field survey data collection has also

---

1 Bakersfield, CA; Chico--Paradise, CA; Flagstaff, AZ; Fresno, CA; *Las Vegas, NV--AZ; Los Angeles--Long Beach, CA; Merced, CA; Modesto, CA; Oakland, CA; Orange County, CA; Phoenix--Mesa, AZ; Redding, CA; Reno, NV; Riverside--San Bernardino, CA; Sacramento, CA; Salinas, CA; San Diego, CA; San Francisco, CA; San Jose, CA; San Luis Obispo--Atascadero--Paso Robles, CA; Santa Barbara--Santa Maria--Lompoc, CA; Santa Cruz--Watsonville, CA; Santa Rosa, CA; Stockton--Lodi, CA; Tucson, AZ; Vallejo--Fairfield--Napa, CA; Ventura, CA; Visalia--Tulare--Porterville, CA; Yolo, CA; Yuba City, CA; Yuma, AZ* (MSAs and PMSA with significant results in *italics*). In Phoenix--Mesa, gated streets were not available for Pinal county, and this county has been excluded from the analysis.

2 These data come from Thomas Bros. Maps®. The company publishes interactive maps that identify private streets. Access to vector maps allows spatial queries of gated streets, in order to identify gated neighborhoods. The files also contain information related to military bases, airfields, airports, prisons, amusement parks and colleges, some of which may also contain private streets with restricted access.

contributed to identify GCs as opposed to non-residential gated areas, and to control for the overall quality of data.

#### *Social distance index (SDI)*

The analysis of social distance aims to compare census block groups with an overrepresentation of properties in GCs (above a threshold of 50%) and block groups with an overrepresentation of non-gated subdivisions. We implement a social distance index (SDI) based on a methodology previously developed for the analysis of gated communities and segregation patterns (Le Goix, 2005).

Segregation, concentration and dissimilarity indices are known to be sensitive to spatial autocorrelation (Apparicio, 2000; Nelson *et al.*, 2004). It is also well known that these indices fail to account for spatial patterns (Massey and Denton, 1988; Nelson *et al.*, 2004; White, 1983; Dawkins, 2004). The spatial analysis at the neighborhood level primarily measures the social distance between one gated census block groups and adjacent (gated or non-gated) census block groups.

The proposed local SDI circumscribes usual spatial auto-correlation bias, as it measures the level of social discontinuity between adjacent areas, using a contiguity matrix. It derives from a theoretical framework that gives spatial metrics a heuristic role in understanding the building of social interaction and social distance (Grasland, 2009, p. 22). Several dimensions of the spatial organization are therefore revealed: barrier effects vs. homogeneity, territorial relations, and the meaning of spatial partitions at different geographical levels. The index equals the difference between the two contiguous areas  $i$  and  $j$  on a continuous factor  $f$ . The factor  $f$  is extracted from the factor analysis, and describes the relative coordinates of each area on a factorial axis produced by the joint effect of all independent variables. A discontinuity means that there is a statistically significant level of dissimilarity between two contiguous block groups. It is mapped as a segment showing the level of discontinuity, and compared with GCs' boundary layout.

The local social distance index measures the level of social discontinuity between two adjacent block groups (Figure 1). We can then analyze the spatial distribution of the SDIs, compared with the distribution of gated communities. This translates into comparing the SDIs between gated areas and abutting block groups with SDIs computed between block groups located in non-gated areas.

To present the results, we distinguish three levels, describing the different topological distances we use:

- Where gated streets represent more than 50% of a gated BG
- The vicinity of a gated block group,
- The BG with some gated streets.
- The other BG within the metropolitan area.

We expect to estimate the effect of gating on social segregation, relying on the following assumption: if the overall differentiations occurring between gated enclaves and their vicinities are higher than the differentiations usually observed in the urban area between two adjacent neighborhoods, then there is a high probability that GCs indeed produce increased segregation.

*A multivariate analysis of SDIs by block groups*

Three main characteristics of socioeconomic differentiation are analyzed, using the following variables for each block group, extracted from US Census 2000 (SF1 and SF3) and US Census 2010 (SF1) and American Community Survey 2010 (5 years estimate).

- Socioeconomic status: median property value; owner-occupied housing units (% of housing units),
- Race and Ethnicity: White non-Hispanic persons; Black persons; Hispanics; Asians; Native American origins, Others (% of population 2000),
- Age: less than 5 years old; 5-17 y.o.; 18-21 y.o.; 22-29 y.o.; 30-39 y.o.; 40-49 y.o.; 50-64 y.o.; more than 65 y.o. (% of population).

To produce the index for both 2000 and 2010, census data have been geographically standardized to compare 2000 and 2010 census geographies. In order to do so, 2010 data have been fit into 2000 census block-groups boundaries, using an area weighted mean standardization method<sup>3</sup>. The results are consistent with these of Clark, in which he compared 2000 and 2010 census data in Los Angeles relying on equivalent population method (Clark *et al.*, 2012). Datasets have also been standardized across metropolitan areas, to allow comparison. A PCA has been run on a table describing each block groups, in their 2000 boundaries, each block group being analyzed twice, one line describing 2000, and one line describing 2010 variables.

Four factors have been extracted accounting for 60,3% of the total variance. The SDIs are calculated on these four factors. They can be mapped as line-segments, and their distribution compared. Factor 1 shows distance on White *vs.* Hispanic status, correlated with wealth and age status. On average it discriminates block groups with

---

<sup>3</sup> We use the method implanted in the *Hawthtools toolkit* for ArcGIS (Beyer, 2004). It computes for an area weighted mean of the values in the fields specified. The area of the summary polygon that falls within the zonal polygon is derived from the polygon geometry, and is consistent with the geometric projection of the shapefile. Street-weighted interpolation could be applied (Reibel and Bufalino, 2005), that reduces errors in estimation with commonly applied area-weighting technique. Nevertheless, while this technique works well for denser inner suburban areas, it still yields errors up to within 2 std. dev. and more in exurban and outer suburban areas that are of primary interest for us given the preferred settings of gated subdivisions (Le Goix, 2005): ‘these are regions in which many zones split over the given time interval, reflecting rapid development in the foothill areas’ (Reibel and Bufalino, 2005, p. 135). Other methods such as population weighted means could also have been used, but knowing that the size of census boundaries is adjusted to population, surface related-bias have been tested, and are not significant.



an overrepresentation of wealthier White populations, on average more than 40 y.o., and owner status *vs.* block groups with an overrepresentation Hispanic and younger populations. Factor 2 describes the spectrum of life cycle connected to ownership status. It discriminates an array of block groups with an overrepresentation of 22–39 y.o., with Asian and other race status, versus block groups more better described by pure ownership status. Factor 3 describes another dimension of the life cycle, which is age polarization. It describes block groups with older (65+) population *vs.* block groups with an overrepresentation of ownership, younger and family oriented neighborhoods (30–39 y.o. and 17 y.o. and less). Racial segregation alone is described by factor 4. On the one hand of the spectrum, block group with an overrepresentation of Asian and pacific islanders versus white non-Hispanic population, everything being equal in terms of economic status.

#### 4. Findings

GCs have significant yet geographically contrasted effects on segregation. Whereas data show a general trend towards more diverse gated communities, the spatial analysis of social distance show that gated communities do contribute to segregation patterns, and this has been locally reinforcing. Nevertheless, gated communities contribute on average less to segregation in 2010 compared to 2000. They are also likely to be located within racially homogeneous areas, and therefore do not significantly contribute to racial segregation.

##### *General trends*

First, some insights on the major changes occurring in the studied metropolitan areas help to better contextualize the role of gated enclaves, which are mostly owner-occupied (74% in 2010), whereas non-gated block groups have a lower share of owners (58%). The comparison of basic census categories shows on the one hand all the BGs, and on the other hand all gated-BG. In general, 2010 census data show more homogeneous neighborhoods, especially on race (Black *vs.* White segregation) and ethnicity, Hispanics being among others more ubiquitous in the different neighborhoods). This is consistent with the general trends already discussed by commentators and scholars (Glaeser and Vigdor, 2012; Reibel and Regelson, 2011).

In our sample, on average, the percentage of Hispanics has increased (30 to 35%) and data show a relative homogenization of their spatial distribution. The share of Hispanics in GCs has also slightly increased (10 to 12%). Within the same timeframe, the percentage of non-Hispanic White has decreased (75% in 2000, 68% in 2010) and this change has also an impact on GCs profiles percent of Whites significantly decreases (50% in 2000; 43% in 2010).

Aging also contributes to change: the percentage of 30–39 years old has declined, and this category is also underrepresented in gated BG, with a negative trend. On the other side of the spectrum, the 50–64 years old are on average increasing (18% in

2000; 22% in 2010) and overrepresented in GCs, with a positive trend. Median property values have also globally increased and homogenized between 2000 and 2010 in both gated and non-gated block groups, but they introduce more relative dispersion - and therefore more spatial differentiation - in gated block groups.

*The impact of gated block groups on segregation patterns*

As on Figures 1 to 4, we map SDIs to visualize the level of social discontinuity produced in gated areas. The shape and width of segments drawn describe the intensity of the discontinuities, under the assumption that a continuously shaped discontinuity outlines an independent territorial system with a strong social homogeneity highly differentiated from the outside, whereas a partial or segmented line of discontinuity designates a socio-spatial subsystem included within a larger territorial system (i.e. a municipality). Where the shapes of discontinuities are simple and clearly circumscribe a block group, therefore abutting the walls, it clearly demonstrates that gated communities build a specific territorial system within their urban environment. Within a certain distance from gated communities, the shapes of the discontinuities are rather complex and intricate. They are evidences of major discontinuities within a certain distance from the walls, thus including some gated communities within a buffer zone of homogeneous social patterns.

With the SDIs we determine whether a gated block group is likely to be more homogeneous than another block group nearby; and by doing so indicate social distance between neighborhoods. In such cases, where the SDIs are significantly above the average of the whole metropolitan area, maps directly translates the strength of the social wall separating one BG and another<sup>4</sup>.

The SDIs above the one standard deviation threshold in the vicinity of GCs are consistent with the hypothesis of increased segregation produced by gates and walls and sustained by the private urban governance effort (Table 1). Gated block groups (A) and their direct vicinity, as well as block groups with only some gated streets (B), show a higher proportion of SDIs above the threshold of 2 standard deviation, than non-gated block groups: this demonstrates the correlation between gated block group geography and higher SDIs (above 2 *std. dev.*), as on factor 1 (14.1% of gated segments; 3.8% in non-gated areas) and on factor 3 (22.8% of segments in gated block groups; 3.1% in non-gated areas).

Some factors are highly contributing to segregation produced by gated communities, with a significant accentuating trend between 2000 and 2010. To continue this analysis, we also calculate SDIs ratio, i.e. the ratio between SDIs at the gated block group levels, and SDIs for all non-gated BG (Table 2). Where above the threshold of 1, the ratio indicates that GCs contribute more to local segregation than what is observed in the rest of the metropolitan area between non-gated block groups. As in

---

<sup>4</sup> SDIs are clustered and mapped according to mean and standard deviation thresholds.

Table 2, in almost every metropolitan areas in this study, the ratio of the SDI between gated BG *vs.* other BG is usually higher than 1, except in San Jose, and occasionally admit very high values on selected factors (especially factor 3, Life cycle and age polarization).

**Table 1.** SDI frequencies by factorial axis and by geography levels in 2010 (all metropolitan areas)

Geography level	N	Freq. SDI % *				Univ. parameters of SDI absolute values			Student	
		-	+	++	+++	mean	std dev.	CV	T	PRT
Factor 1. <i>White vs. hispanic &amp; latino status, correlated with wealth and age status.</i>										
A Gated block groups	1,029	62.3	23.6	9.4	4.7	1537.7	1447.0	94.1	34.0881	0.0001
Vicinity	2,462	73.2	19.1	5.6	2.2	1191.6	1187.7	99.7	49.7793	0.0001
B Block groups with GC	8,668	72.0	21.2	5.0	1.8	1189.3	1128.7	94.9	98.0953	0.0001
C Other BG	37,223	79.8	16.4	3.1	0.7	962.0	946.9	98.4	195.9973	0.0001
Total	49,382	77.7	17.5	3.7	1.1	1025.3	1013.9	98.9	224.7230	0.0001
Factor 2. <i>Life cycle and ownership status</i>										
A Gated block groups	1,029	66.0	25.1	6.7	2.2	902.6	858.8	95.1	33.7144	0.0001
Vicinity	2,462	71.1	19.7	6.3	3.0	886.4	903.3	101.9	48.6905	0.0001
B Block groups with GC	8,668	73.4	20.0	4.8	1.9	807.1	789.0	97.8	95.2380	0.0001
C Other BG	37,223	79.5	15.6	3.6	1.3	679.7	709.4	104.4	184.8702	0.0001
Total	49,382	77.7	16.7	4.0	1.5	717.1	741.1	103.4	215.0095	0.0001
Factor 3. <i>Life cycle and age polarization</i>										
A Gated block groups	1,029	53.4	23.7	9.3	13.5	1724.4	1800.3	104.4	30.7256	0.0001
Vicinity	2,462	74.6	17.1	4.1	4.1	976.7	1136.9	116.4	42.6293	0.0001
B Block groups with GC	8,668	77.1	16.1	3.6	3.1	896.3	1060.9	118.4	78.6565	0.0001
C Other BG	37,223	87.0	9.8	1.7	1.4	635.0	788.4	124.2	155.3974	0.0001
Total	49,382	84.0	11.6	2.4	2.1	720.6	912.8	126.7	175.4383	0.0001
Factor 4. <i>Racial segregation</i>										
A Gated block groups	1,029	77.6	19.0	2.2	1.2	553.6	606.7	109.6	29.2704	0.0001
Vicinity	2,462	80.1	15.4	3.0	1.5	555.3	720.5	129.7	38.2445	0.0001
B Block groups with GC	8,668	81.0	15.4	2.6	1.0	526.0	622.2	118.3	78.7141	0.0001
C Other BG	37,223	84.6	12.3	2.2	0.9	464.6	531.7	114.4	168.6014	0.0001
Total	49,382	83.6	13.1	2.3	1.0	481.8	561.7	116.6	190.6071	0.0001

\*SDI levels: (-) x<= | 1std | (+) | 1std | <x<= | 2std | (++) | 2std | <x<= | 3std | (+++) > 3std |

Sources: US Census 2000 and 2010 ; Thomas Bros. 2008 (gated streets).

Data show that on factor 1 (Whites vs. Hispanics, associated with wealth and age status), gated block group are have SDIs on average 1.5 higher than between non-gated block groups. This is even stronger in Phoenix, in San Francisco and in Ventura County. In San Francisco, social distance correlated with gated enclaves on factor 1, are mostly found in Marin County, north of the Bay area (Figure 3). In Phoenix (Maricopa County), some gated communities on the west side, as well as on the southeast corner of the city are also delineated by significant SDIs on factor 1 (Figure 1).

On factor 2 (Life cycle coupled with homeownership), data show contrasted results. Whereas SDIs for gated block groups are on average 1.4 times higher than for non-gated block groups, this criterion is less significant in Las Vegas, Los Angeles, San Diego. Everything being equal, it has no special effect in Phoenix (Figure 1), Oakland and San Jose (Figure 3). Nevertheless, factor 2 discriminates gated block groups in Orange County (Figure 4) with a ratio of 1.5. It delineates areas where gated block groups are clustered in South Orange County, in Laguna Niguel, Newport Beach and Irvine. It has an even stronger effect in San Francisco (Figure 3) where factor 2 yields

higher levels of SDI nearby GCs, although decreasing between 2000 and 2010 (from 2.6, down to 1.8). This is also true in Santa Cruz (Figure 2) and in Ventura County (SDIs are twice higher for gated block groups).

Factor 3 (life cycle and age polarization) introduces a preeminent effect in differentiating areas with gated block groups from other non-gated neighborhoods: San Diego, Riverside, Los Angeles, Orange, Oakland and Phoenix for instance are good examples. SDI for gated block groups are on average 2 to 3.6 times higher than SDI for non-gated block groups in the metropolitan area, with a reinforcing trend in almost all metropolitan areas. The contribution of retirement communities has been preeminent in this process, and is well exemplified in Phoenix and in Orange counties, which both host numerous gated retirement communities such as Leisure World and similar subdivisions.

Factor 4 describes the dimensions of racial segregation that have not been captured by factor 1. This yields very contrasted trends. For instance, San Francisco shows in this respect a peculiar profile. There, gated communities contribute to racial segregation, and the trend is significantly ascending: the ratio was 3.1 in 2000 between gated block groups and other block groups; it has reached a level of 4.1 in 2010. As on Figure 2, this derives from a higher level of local discontinuities near San Francisco - San Mateo County limits. This factor also discriminate gated areas in Phoenix.

Gated communities do have an impact on segregation patterns, and this locally reinforces. And SDIs ratios are often above the threshold of significance. Factors 1, 3 and 4 yield the most significant levels of local SDIs due to gated enclaves, and trends towards the accentuation of segregation patterns can be noticed in Los Angeles, Oakland, Orange, Phoenix, Riverside and San Diego on factor 3; and in San Francisco, Phoenix and Ventura on factor 4. In Las Vegas however, the spatial clustering of GCs in the area is such that they do not have significant impact over segregation, everything being equal: SDIs ratios are on average lower on all factors, and the trend is descending on factor 4 (racial segregation) and slightly ascending on age segregation.

**Table 2.** SDI ratios by date (2000 and 2010)

ratio of SDI between*	Factor 1 <i>White vs. hispanic &amp; latino status. correlated with wealth and age status.</i>				Factor 2 <i>Life cycle and ownership status</i>				Factor 3 <i>Life cycle and age polarization</i>				Factor 4 <i>Racial segregation</i>			
	gated BG / other BG		in the vicinity of gated BG / other BG		gated BG / other BG		in the vicinity of gated BG / other BG		gated BG / other BG		in the vicinity of gated BG / other BG		gated BG / other BG		in the vicinity of gated BG / other BG	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010
MSA / PMSA																
Las Vegas, NV	1,3	1,3	1,0	0,9	1,3	1,4	1,1	1,2	1,5	1,6	1,3	1,3	1,1	0,8	1,0	0,8
Los Angeles--Long Beach, CA	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3	1,4	1,3	1,4	2,8	3,1	1,6	1,6	1,4	1,5	1,3	1,3
Oakland, CA	1,4	1,3	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	3,4	3,6	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9	0,8
Orange County, CA	1,3	1,2	1,1	1,2	1,5	1,5	1,4	1,5	2,7	3,0	1,6	1,7	1,3	1,2	1,2	1,2
Phoenix, AZ	1,6	1,6	1,4	1,4	1,0	1,0	1,0	1,1	2,4	3,0	1,4	1,7	1,4	1,5	2,1	2,5
Riverside--San Bernardino, CA	2,3	2,4	1,5	1,5	1,3	1,3	1,1	1,2	2,3	2,8	1,4	1,8	1,3	1,3	1,1	1,1
San Diego, CA	1,3	1,4	1,0	1,0	1,3	1,4	1,1	1,1	3,0	3,3	1,7	1,9	0,8	0,7	1,0	0,7
San Francisco, CA	1,4	1,7	1,4	1,1	2,6	1,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	3,1	4,1	3,1	2,8
San Jose, CA	0,9	1,0	1,0	0,9	1,3	1,0	1,0	0,9	0,7	0,9	0,9	1,0	1,0	1,3	1,0	1,2
Santa Cruz--Watsonville, CA	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,6	1,2	1,3	1,4	1,6	0,8	1,0	1,1	1,5	0,7	0,9
Ventura, CA	1,6	1,8	0,9	0,8	2,2	2,2	0,9	0,8	7,3	7,7	1,5	1,3	0,7	1,3	1,8	2,1

\* cf. Fig 2.

Sources : US Census 2000 and 2010 ; Thomas Bros. 2008 (gated streets).

### *A relative decreasing intensity of dissimilarities*

The absolute values of the SDIs as well as the ratio describe the level of dissimilarity that has been produced across gated block groups. Change on SDIs, between 2000 and 2010 yields another important result: the intensity of SDIs globally decreases between 2000 and 2010 in relative terms (Table 3: the figures show the percentage of change of the SDIs for gated BG).

For gated block groups alone, SDIs between 2000 and 2010 follow negative trends. This means that on average and in absolute values, gated communities less segregate in 2010 than in 2000. This trend is also true for BG in the vicinity of GCs and has also been verified for non-gated BGs (Table 3).

In details, SDIs on factor 1 follow a moderate negative trend in almost all MSAs except San Francisco, San Jose and Ventura where it has slightly increased. The trends for SDIs on factors 2 and 3 are generally negative, except in San Diego and San Jose.

Table 3 shows ample change in all metropolitan areas, with striking figures showing the collapse of racial segregation alone (factor 4) nearby gated communities, with values often below the threshold of -20%, as in Las Vegas, Oakland, Orange, Riverside San Bernardino, San Diego, San Francisco, Santa Cruz and Ventura. This is compensated by some modest decreasing trends on factor 2 or 3: life cycle, homeownership and age polarization remain a powerful explanatory factor of segregation in gated communities.

### *Local contextual effects and buffer zones*

A last consideration will be to consider again the ratio of SDIs, calculated between block groups adjacent to gated block groups, and all non-gated block groups (Table 2). This is a way to observe segregation patterns at *a certain distance from the walls and*

*gates*, or more precisely at a topological distance of one block group from gated communities. In this case, the results indicate a powerful buffer zone effect in the vicinity of gated block groups. This effect is major in Phoenix or Riverside on factor 1, as areas nearby GCs introduce local dissimilarities 1.4 times above the average level in the rest of the metropolitan area. This buffer zone effect is also specifically relevant on factor 3 and 4, to better explain the larger local context where gated communities are located in. For instance, not only GCs are highly segregated on the base of race (factor 4) compared to the other BG in San Francisco, but the block groups nearby, although non-gated, show also a segregation level 2.8 times (in 2010) higher than in other parts of the metropolitan area in this respect. There are also evidences of such contexts building up “racial” buffer zones nearby GCs in Phoenix (ratio is 2.5 in 2010), Ventura (2.1) and on a more moderate basis in L.A. (1.3). Factor 3 (age cycle) also shows reinforcing patterns of age segregation around GCs (buffer zone effect) in San Diego (1.9), Riverside (1.8) and Orange (1.7).

**Table 3. SDI change by metropolitan areas and by geographies (2000-2010)**

Vicinity levels*	Factor 1 <i>Whites vs. Hispanics. correlated with wealth and age status.</i>		Factor 2 <i>Life cycle and ownership status</i>		Factor 3 <i>Life cycle and age polarization</i>		Factor 4 <i>Racial segregation</i>	
	Gated BG	Nearby GC	Gated BG	Nearby GC	Gated BG	Nearby GC	Gated BG	Nearby GC
Las Vegas, NV	-10,5	-12,6	-4,4	-4,3	-6,2	-9,5	-42,8	-39,7
Los Angeles--Long Beach, CA	-4,4	-8,8	-7,5	-1,9	0,8	-7,0	-13,2	-19,3
Oakland, CA	-9,6	-7,5	-15,5	-5,3	-4,4	-11,9	-29,5	-30,2
Orange County, CA	-13,6	-10,8	-13,4	-8,3	-7,0	-11,0	-31,9	-27,8
Phoenix, AZ	-9,5	-9,5	-11,5	-4,0	-1,0	-0,9	-14,6	-6,1
Riverside--San Bernardino, CA	-3,9	-8,1	-7,2	-5,7	0,1	-0,9	-26,7	-26,5
San Diego, CA	-1,1	-9,8	<b>4,3</b>	<b>-5,9</b>	-4,0	-1,4	-32,0	-40,5
San Francisco, CA	<b>12,6</b>	<b>-28,5</b>	-36,3	-9,8	-3,4	-10,6	<b>5,8</b>	<b>-26,1</b>
San Jose, CA	<b>2,6</b>	<b>-18,1</b>	-30,7	-14,6	<b>5,1</b>	<b>1,6</b>	-5,3	-17,3
Santa Cruz--Watsonville, CA	-8,8	-14,7	-8,7	-9,8	-15,7	-10,0	-19,5	-26,4
Ventura, CA	<b>2,6</b>	<b>-11,4</b>	-8,4	-8,7	-2,9	-21,2	<b>19,8</b>	<b>-20,5</b>

\* Nearby GC are SDI in the vicinity of gated block groups.

Sources : US Census 2000 and 2010 ; Thomas Bros. 2008 (gated streets).

## 5. Discussion and conclusion

The results of this study based on a spatial analysis of social distance observed around gated communities and their vicinities in southwestern metropolitan areas indicate that gated communities significantly contribute to segregation patterns at a local level. The spatial analysis of social distance shows the impact of gated communities on segregation is significant and has been locally reinforcing, especially in areas where socioeconomic (status exhibition) or age characteristics (retirements communities) are specific characteristics attached to gated communities. Although socioeconomic segregation associated with Whites vs. Hispanics yield the most prevalent structure of

local social distance, the characteristics of the SDIs caused by gated enclaves are very significantly structured by age polarization, due to the number of retirement gated communities. The overall structuring of segregation patterns due to gated enclaves has been rather stable over the last decade, although, on average, gated communities contribute less to segregation in 2010 compared to 2000. For racial segregation alone (factor 4), the contribution of gated communities to segregation patterns have significantly declined, except in San Francisco and Ventura.

The results support the first hypothesis, that gating a CID reinforces the private governance effort to segregate the residents from the “others” and contributes to a relative social homogenization of the neighborhood. This also supports the second hypothesis, as measurable and significant social distances match block group boundaries defined as gated: social distance matches spatial distance in the case of gated communities.

A second important finding is that the adjacency between block groups (topological distance matrix), that is the distance from gated block group and nearby neighborhoods, introduces a considerable effect on segregation patterns. Thus, we find support for our third hypothesis that the level of differentiation between gated enclaves and their vicinities is higher than the differentiation usually observed in the urban area between two adjacent neighborhoods. The findings that gated communities do lead to increased local levels of segregation in turn lead to several considerations.

First, this shows further support for the argument that classical segregation indices imperfectly handle spatial patterns and require to either alter concentration indices with the use of a distance matrix, such as a ‘spatial Gini index of segregation’ (Dawkins, 2004), or to use indices that better delineate the patterns of spatial autocorrelation so as to compare local segregation patterns and different geographical levels (Le Goix, 2005). In Atlanta, a highly decentralized, sprawled and spatially fragmented metropolitan area, Dawkins (2004) points out the dependence of overall segregation on local spatial patterns of spatial autocorrelation, and suggests that there is an interaction between segregation patterns based on distance from the CBD, and nearest-neighbor patterns. To this light, our study shows that spatial proximity between adjacent neighborhoods can be decomposed in several layers of segregation patterns. Gated community adjacency highly contributes to local segregation patterns on factor 3 (Life cycle and age polarization) and factor 1 (Whites vs. Hispanics correlated with wealth and age status).

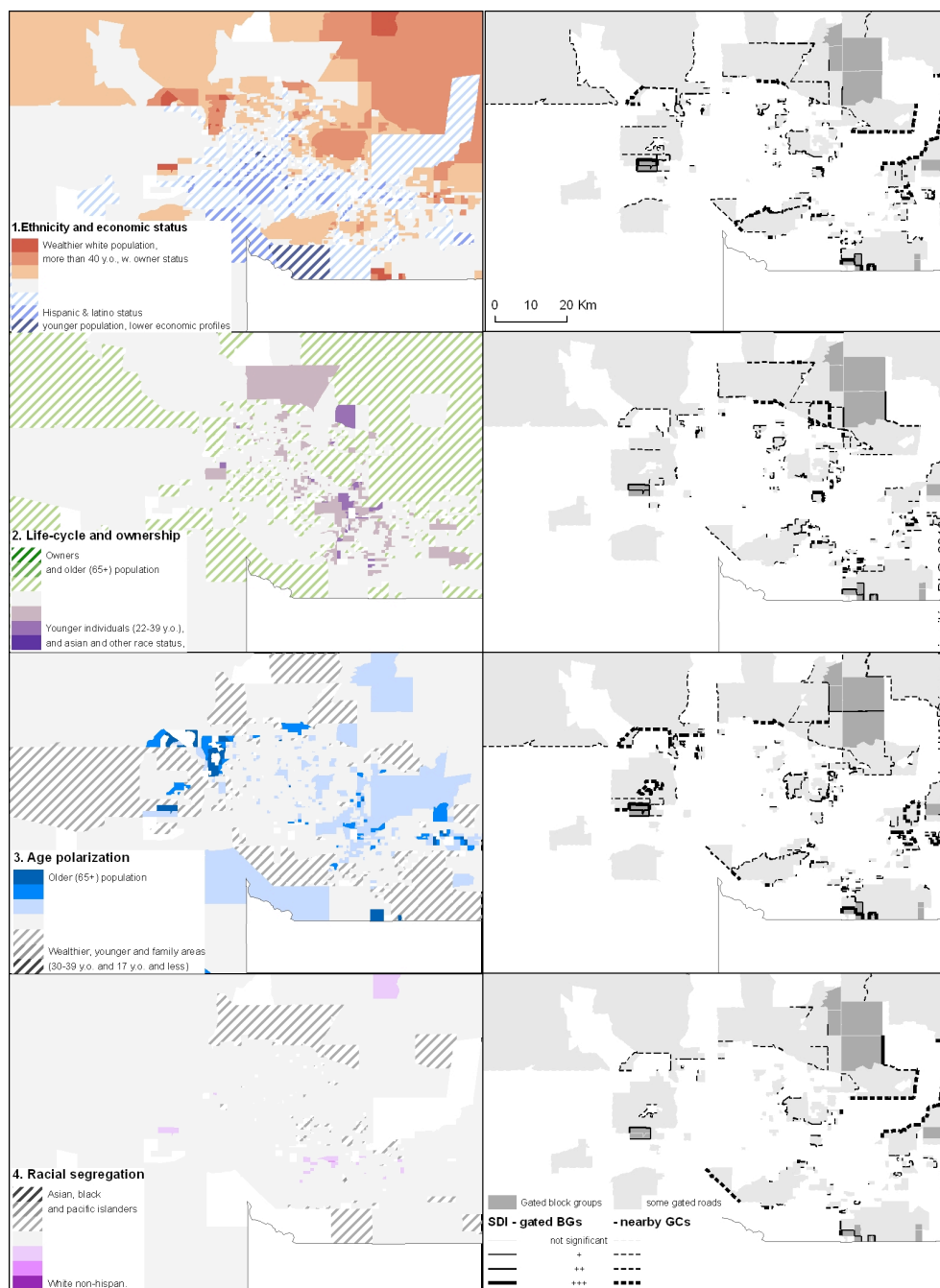
Second, concluding that gated communities tend to accentuate local segregation patterns requires an analysis of the geographical levels that introduce the most segregation, and what are the factors prevailing for each geographical levels. A comparison of factor 4 (racial segregation, everything else being equal in terms of income, ownership status, age) illustrates an important issue that arises when comparing the different factors within one metropolitan area (Table 2): the relative importance of local patterns of racial segregation is less significant for gated block

groups than between non-gated block groups. Local segregation patterns are therefore decomposed into several spatially interacting components. This is to be discussed in the light of other scholarly articles. In a study of New towns and segregation, Kato (2004) shows that racial dissimilarity indices are found to be usually lower in suburban areas than in CMSA, and much lower within New towns than in suburbs. Gordon (2004) found that planned developments in California were racially homogeneous but diverse in terms of class. The diversity of planned developments in terms of income is well articulated to our findings, showing that gated communities are more likely to segregate by income and status (owners vs. tenants). Gordon (2004) also finds that segregation within non-planned-development accounts for the greatest share of racial segregation, the reverse being a high level of racial homogeneity between planned developments.

These findings support the idea of CIDs and planned developments, a proportion of which being gated, are more likely to be homogeneous in terms of race. To discuss this, it should be noted that many gated communities are found nearby or within master planned projects developed on the suburban fringe or exurban areas, as this has been documented by empirical researches in Los Angeles (Le Goix, 2005, 2006) or in Las Vegas (McKenzie, 2005). It is common that gated communities are neighbors to other gated communities and non-gated CIDs, such as in the southern part of Orange county, Riverside or San Bernardino counties. It derives from this that comparing gated communities to other nearby communities with an index based on adjacency means in fact in many cases comparing GCs to other GCs, or GCs to non-gated CIDs.

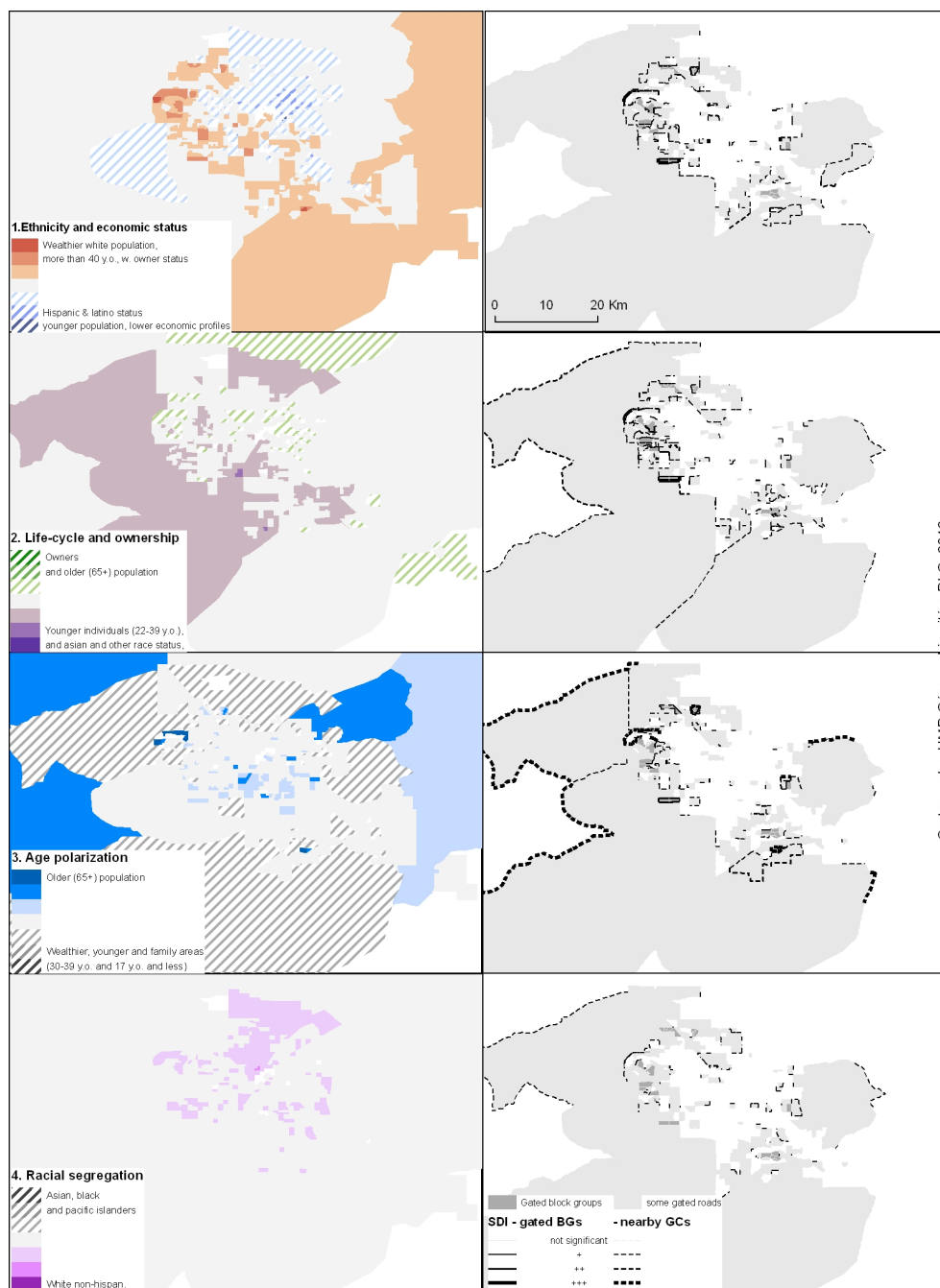
As a consequence, we suggest that gated communities contribution to segregation patterns unfold through racially homogenous local areas within suburbs. This means that gated communities indeed create local segregation patterns (on factors 1 and 3, mostly); but are entrenched within larger areas of racial homogeneity. Gated communities locally accentuate segregation: within existing segregation patterns, they differentiate from adjacent neighborhoods according to age and socioeconomic status (income and ownership) associated with White vs. Hispanic status. But they do not clearly accentuate racial segregation *per se* everything being equal; neither do they contribute to increased social mix according to racial and ethnic status.





**Figure 1.** Map of factorial axis and SDIs in Phoenix (2010).

Sources: U.S. Bureau of Census. 2010; Thomas Bros. 2008 (gated streets).

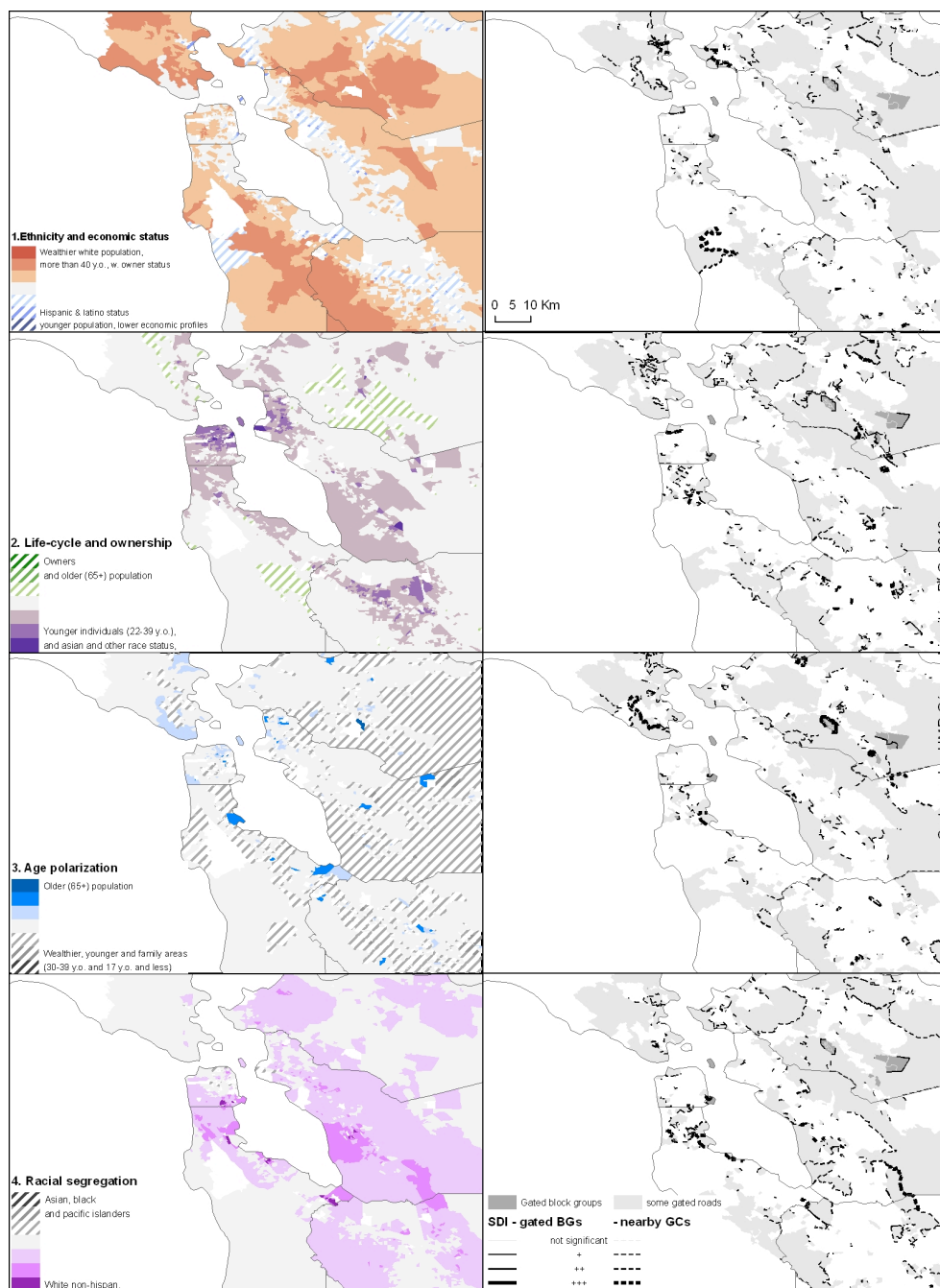


**Figure 2.** Map of factorial axis and SDIs in Las Vegas (2010).

Sources: U.S. Bureau of Census. 2010; Thomas Bros. 2008 (gated streets).

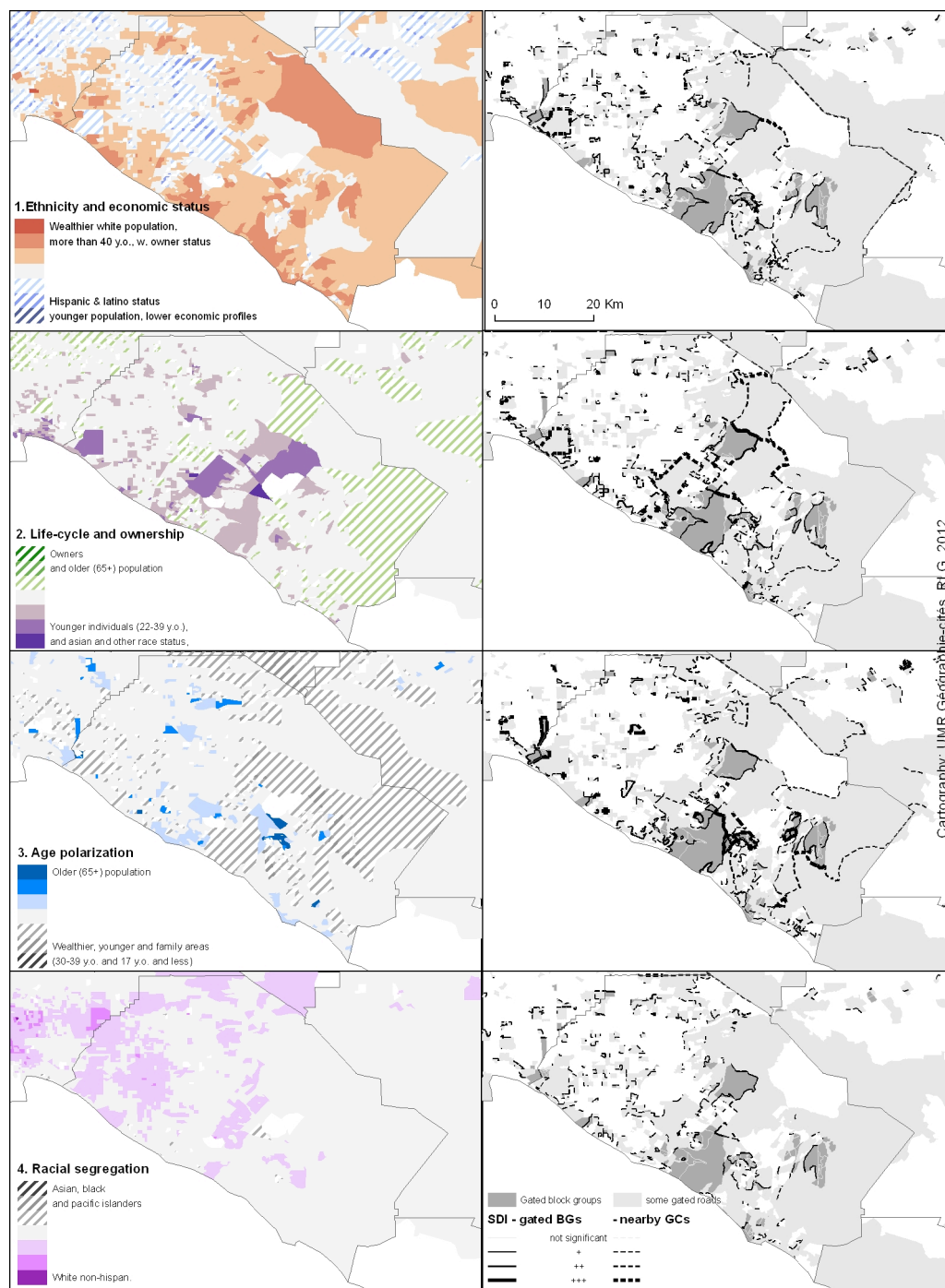
## D.1. Gouvernance urbaine privée

243



**Figure 3.** Map of factorial axis and SDIs in the San Francisco Bay area (2010).

Sources: U.S. Bureau of Census. 2010; Thomas Bros. 2008 (gated streets).



**Figure 4.** Map of factorial axis and SDIs in Orange county (2010).

Source: U.S. Bureau of Census. 2010; Thomas Bros. 2008 (gated streets)

## Bibliography

- Apparicio, P. (2000) Indices of residential segregation: an integrated tool in geographical information system., *Cybergeo*, 134, DOI : 10.4000/cybergeo.12063
- Bagaeen, S. and Uduku, O. (Eds) (2010) *Gated communities: social sustainability in contemporary and historical gated developments*. London: Earthscan.
- Beyer, H. L. (2004). *Hawth's Analysis Tools for ArcGIS*. (<http://www.spatial ecology.com/htools>; accessed Mar. 2013).
- Bible, D. S. and Hsieh, C. (2001) Gated Communities and Residential Property Values, *Appraisal Journal*, 69(2), pp. 140-145.
- Blakely, E. J. and Snyder, M. G. (1997) *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy.
- Brower, T. (1992) Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations., *Land Use and Environmental Law Journal*, 7(2), pp. 203-273.
- Clark, W. A., Malmberg, B. and Osth, J. (2012) *Where Does the Mixed Race Population Live: Evidence from Los Angeles ?*, in: American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2012. New York.
- Dawkins, C. J. (2004) Measuring the Spatial Pattern of Residential Segregation, *Urban Studies*, 41(2004), pp. 833-851. DOI: 10.1080/0042098042000194133
- Fox-Gotham, K. (2000) Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Segregation in a US city, 1900-50, *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(3), pp. 616-633. DOI: 10.1111/1468-2427.00268
- Glaeser, E. and Vigdor, J. (2012) *The End of the Segregated Century: Racial Separation in America's Neighborhoods, 1890-2010*, in: *Civic Report*. New York: Manhattan Institute for Policy Research, pp. 26 ([http://www.manhattan-institute.org/html/cr\\_66.htm](http://www.manhattan-institute.org/html/cr_66.htm); accessed Jun. 2012).
- Gordon, T. M. (2004) Moving Up by Moving Out? Planned Developments and Residential Segregation in California, *Urban Studies*, 41(2), pp. 441-461. DOI: 10.1080/0042098032000165334
- Grasland, C. (2009) Spatial analysis of social facts. A tentative theoretical framework derived from toblor's first law of geography and blau's multilevel structural theory of society, in: F. Bavaud and C. Mager (Eds) *Handbook of Quantitative Geography*, pp. 46 p.: University of Lausanne.
- Grasland, C., Mathian, H. and Vincent, J.-M. (2000) Multiscalar Analysis and map generalisation of discrete social phenomena: Statistical problems and political consequences, *Statistical Journal of the United Nations ECE*, (17), pp. 1-32.
- Ihlanfeldt, K. R. (2004) Exclusionary Land-use Regulations within Suburban Communities: A Review of the Evidence and Policy Prescriptions, *Urban Studies*, 41(2), pp. 261-283. DOI: 10.1080/004209803200165244
- Kato, Y. (2006) Planning and Social Diversity: Residential Segregation in American New Towns, *Urban Studies*, 43(12), pp. 2285-2299. DOI: 10.1080/00420980600950187

- Kennedy, D. J. (1995) Residential Associations as State Actors : Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers., *Yale Law Journal*, 105(3), pp. pp.761-793.
- Kirby, A., Harlan, S. L., Larsen, L., Hackett, E. J., Bolin, B., Nelson, A., Rex, T. and Wolf, S. (2006) Examining the Significance of Housing Enclaves in the Metropolitan United States of America, *Housing, Theory & Society*, 23(1), pp. 19-33. DOI: 10.1016/j.polgeo.2007.06.010
- Lacour-Little, M. and Malpezzi, S. (2001) *Gated Communities and Property Values*, Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin, pp. 36 p.
- Le Goix, R. (2005) Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California, *Housing Studies*, 20(2), pp. 323 – 343. DOI: [10.1080/0267303042000331808](https://doi.org/10.1080/0267303042000331808)
- Le Goix, R. and Vesselinov, E. (2012) Gated Communities and House Prices: Suburban Change in Southern California, 1980–2008, *International Journal of Urban and Regional Research*. DOI: [10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x](https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x) (pre-print).
- Le Goix, R. and Webster, C. J. (2008) Gated Communities, *Geography Compass*, 2(4), pp. 1189-1214. DOI: [10.1111/j.1749-8198.2008.00118.x](https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00118.x)
- Lee, S. and Webster, C. (2006) Enclosure of the urban commons, *GeoJournal*, 66(1-2), pp. 27-42. DOI: [10.1007/s10708-006-9014-3](https://doi.org/10.1007/s10708-006-9014-3)
- Low, S. (2003) *Behind the gates: life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge.
- Low, S. (2012) A multi-disciplinary framework for the study of private housing schemes: integrating anthropological, psychological and political levels of theory and analysis, *GeoJournal*, 77(2), pp. 185-201. DOI : [10.1007/s10708-009-9334-1](https://doi.org/10.1007/s10708-009-9334-1)
- Massey, D. S. and Denton, N. A. (1988) The dimensions of residential segregation, *Social Forces*, 67(2), pp. 281-315.
- McKenzie, E. (1994) *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.) ; London: Yale University Press.
- McKenzie, E. (2003) Common interest housing in the communities of tomorrow, *Housing Policy Debates*, 14(1-2), pp. 203-234. DOI: [10.1080/10511482.2003.9521473](https://doi.org/10.1080/10511482.2003.9521473)
- McKenzie, E. (2005) Constructing the Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities, *Housing Studies*, 20(2), pp. 187-203. DOI: [10.1080/0267303042000331727](https://doi.org/10.1080/0267303042000331727)
- McKenzie, E. (2011) *Beyond Privatopia : Rethinking Residential Private Government*. Washington, DC, USA: Urban Institute Press.
- Nelson, A. C., Dawkins, C. J. and Sanchez, T. W. (2004) Urban Containment and Residential Segregation: A Preliminary Investigation, *Urban Studies*, 41(2), pp. 423-439. DOI: [10.1080/0042098032000165325](https://doi.org/10.1080/0042098032000165325)
- Newman, O. (1972) *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design*. New York: MacMillan.
- Owens, J. B. (1997) Westec Story : Gated Communities and the Fourth Amendment, *American Criminal Law Review*, 34(3), pp. 1127-1160.

- Purcell, M. (1997) Ruling Los Angeles : Neighborhood movements, Urban Regimes, and the Production of Space in Southern California, *Urban Geography*, 18(8), pp. 684-704. DOI: 10.2747/0272-3638.18.8.684
- Reibel, M. and Regelson, M. (2011) Neighborhood Racial and Ethnic Change: The Time Dimension in Segregation, *Urban Geography*, 32(3), pp. 360-382. DOI: 10.2747/0272-3638.32.3.360
- Reibel, M. and Bufalino, M. E. (2005) Street-weighted interpolation techniques for demographic count estimation in incompatible zone systems, *Environment and Planning A*, 37(1), pp. 127-139 (<http://www.envplan.com/abstract.cgi?id=a36202>).
- Sanchez, T. and Lang, R. E. (2005) Security vs. Status ? A First Look at the Census' Gated Community Data, *Journal of Planning Education and Research*, 24(3), pp. 281-291. DOI: 10.1177/0739456X04270127
- Vesselinov, E., Cazessus, M. and Falk, W. (2007) Gated communities and spatial inequality, *Journal of Urban Affairs*, 29(2), pp. 109-127. DOI:10.1111/j.1467-9906.2007.00330.x
- Vesselinov, E. and Le Goix, R. (2009) From Picket Fences to Iron Gates: Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle, *GeoJournal*, 77(2), pp. 203-222. DOI : 10.1007/s10708-009-9325-2.
- Webster, C. (2007) Property rights, public space and urban design, *Town Planning Review*, 78(1), pp. 81-101.
- Webster, C. J. (2002) Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29(3), pp. 397-412. DOI: 10.1068/b2755r
- White, M. J. (1983) The measurement of spatial segregation, *American Journal of Sociology*, 88(5), pp. 1008-1018.

jon.bannister@mmu.ac.uk

20 août 2013 11:33

To: Renaud.Le-Goix@univ-paris1.fr

Urban Studies - Decision on Manuscript ID CUS-512-12-07.R1

---

20-Aug-2013

Dear Dr. Le Goix:

The editors of Urban Studies have now had a chance to consider the referee reports on the revised version of your article entitled 'Inequality Shaping Processes and Gated Communities in US Western Metropolitan Areas', Manuscript ID CUS-512-12-07.R1. In light of these comments, the editors require you to make minor revisions to your paper before it can be accepted for publication. The review comments are included at the bottom of this letter.

To revise your manuscript, log into <http://mc.manuscriptcentral.com/cus> and enter your Author Center, where you will find your manuscript title listed under "Manuscripts with Decisions." Under "Actions," click on "Create a Revision." Your manuscript number has been appended to denote a revision.

You will be unable to make your revisions on the originally submitted version of the manuscript. Instead, revise your manuscript using MS Word and save it onto your computer. Please also highlight the changes to your manuscript within the document by using bold, highlighted, or coloured text. Revised articles should not exceed 8,500 words of text (including notes).

Once the revised manuscript is prepared, you can upload it and submit it through your Author Center.

When resubmitting the paper please include a statement setting out those points addressed, and those not, giving some reasoning for the latter. This statement should specify, not just how you have responded, but should also explicitly reference the relevant pages in the new revised version in order to clarify the genuine changes.

In order to expedite the processing of the revised manuscript, please be as specific as possible in your response to the referees.

**IMPORTANT:** Your original files are available to you when you upload your revised manuscript. Please delete any redundant files before completing the submission.

Because we are trying to facilitate timely publication of manuscripts submitted to the Urban Studies, your revised manuscript should be uploaded as soon as possible. If it is not possible for you to submit your revision in a reasonable amount of time, we may have to consider your paper as a new submission.

Once again, thank you for submitting your manuscript to the Urban Studies and I look



forward to receiving your revision.

Yours sincerely,  
Prof. Jon Bannister  
Managing Editor, Urban Studies  
jon.bannister@mmu.ac.uk

Reviewer(s)' Comments to Author:

Many thanks for this revised submission and for your comments indicating how you have addressed the previous comments. I am assured that the theoretical propositions and empirical findings are sound.

What I am intrigued by the comment made in the revised text (in the abstract) that "Nevertheless, gated communities contribute less to segregation in 2010 compared to 2000" (why?) and how this is reconciled with the stated aim on page 2 "... to investigate how gating as a residential process produces mostly homogeneous communities and leads to increased levels of segregation in urban areas", "... contributes to a relative social homogenization of the neighbourhood" (on page 6), and then the comment made on page 23 "gated communities locally accentuate segregation, within existing segregation patterns". Perhaps more can be said in the abstract to qualify the conclusions drawn at the end of the paper although I would expect a discussion to explain why 'ted communities' are increasingly contributing less to segregation. The authors may also wish to clarify further the level of analysis as I found the use of terms such as 'urban areas' and 'neighbourhood' ill-defined for the purposes of the discussion here. For example, when the authors point out that "gated communities do contribute to segregation patterns, and this has been locally reinforcing" (page 12), are they referring to the neighbourhood or the local area?

In terms of the literature, I would like to see evidence of a review of the territorial dynamics that drive the processes the authors look at (possibly cite Sassen, 2008, Territory, authority, rights). The authors may wish to link their work to transnational money markets, and their role in the influencing of housing markets, at different scales.

--

Ce message a ete verifie par MailScanner  
pour des virus ou des polluriels et rien de  
suspect n'a ete trouve.

## D.2 Les contextes de la production périurbaine

Dans le cadre du programme ANR Jeune-chercheur IP4 (2007-2011), l'analyse des morphologies (réseaux viaires) des lotissements et ensembles pavillonnaires groupés, a constitué un élément central du travail de production d'un nouveau corpus à l'échelon infra-communal, et d'harmonisation des données entre le terrain états-unien d'une part, et francilien de l'autre. Les premiers éléments d'une analyse conjointe des morphologies viaires<sup>7</sup> et des effets de contextes dans la production des espaces résidentiels périurbains ont été esquissés. Si une partie importante du volume inédit s'appuie sur cette réflexion, je souligne ici les premiers jalons qui avaient été posés dans les publications. Les travaux présentés ici peuvent paraître un peu décontextualisés, car ils sont affichés pour les besoins de la sélection bibliographique isolément ; ils faut les comprendre dans un corpus plus vaste, à la fois théorique (voir Volume 1, notamment les parties 1 et 2) et dans le cadre d'un travail collectif mené dans le cadre du programme ANR IP4, notamment avec Eric Charmes (IFU puis ENTPE), Céline Loudier-Malgouyres (IAU), Chris Webster (Cardiff), Antoine Fleury (CNRS-Géographie-cités), Patricia Bordin (IGN) et Delphine Callen qui a préparé sa thèse de doctorat dans ce cadre<sup>8</sup>. Il ne paraissait pas nécessaire de reprendre intégralement le rapport final dans la sélection de publications, car celui-ci était relativement bref (dans les normes de l'ANR), et renvoyait essentiellement aux publications et actions de valorisation.

Ainsi, en première analyse, deux niveaux de contextes interagissant dans la production des lotissements périurbains ont été analysés, tout en relevant les aspects systémiques propres à la relation entre morphologie (type d'enclavement), logiques de production, et contexte socio-économique.

### Contextes locaux de la production du périurbain

Une première démarche d'analyse des contextes locaux de production des formes périurbaines a été tentée, afin d'apprécier les niveaux d'imbrication des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain (acteurs publics, acteurs privés, syndicats d'agglomération nouvelle,

7. Il s'agissait de distinguer d'une part les grands lotissements aux formes complexes, et les ensembles enclavés de plus petite taille (boucles et impasses) dont les logiques de localisation, de production, et de valorisation ne sont pas de même niveau. J'ai coordonné l'équipe, qui a développé de manière itérative, grâce à l'apport de plusieurs stagiaires de M1 en partenariat avec l'IAU-IdF et l'ENSG, une méthode croisant l'identification visuelle (photo-interprétation) et les moyens d'automatisation (analyse des réseaux routiers internes aux lotissements, calculs d'indices de connectivité et construction d'une typologie) à partir des formes élémentaires des réseaux viaires dans les ensembles résidentiels récents. Au terme de l'analyse, les morphologies types de l'enclavement produit par les ensembles résidentiels sont ainsi analysées : ensembles en impasses, ensembles en boucles, ensembles complexes en boucles, ensembles complexes en arbre hiérarchisé, en Ile-de-France et à Los Angeles.

8. Callen, D. (2012). *La "fabrique périurbaine", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*. Thèse de doctorat, Pumain, D. (dir.), Université Panthéon-Sorbonne - Paris 1, Paris. (<http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00651441>)

investisseurs fonciers privés, lotisseurs, etc.). Dans le programme IP4, l'exploration de cette question revenait d'abord à Delphine Callen dans le cadre de sa thèse. Mais quelques contributions exploratoires viennent en complément, en abordant notamment les logiques à long-terme (*path dependency*) qui sont mises en évidence dans les modalités morphologiques (enclavement et fermeture des ensembles résidentiels) en France et aux Etats-Unis, par exemple dans le cadre d'un ouvrage publié chez Earthscan, dirigé par Samer Bagaeen et Ola Uduku [D13]. Cet ouvrage est précédé d'un avant-propos de Saskia Sassen insistant sur les transformations institutionnelles dans les grandes métropoles liées à ces assemblages, associant des territoriales, des logiques de pouvoir et des logiques de spécialisation sociale :

Urban gating can be conceived of as a particular type of assemblage of bits of territory, authority and rights once ensconced in the larger unit of the city. I find that a key, yet much overlooked, feature of the current global era is the proliferation of partial, often highly specialized, assemblages of bits of territory, authority and rights into novel formations where once those bits were firmly ensconced in national institutional frames. These assemblages can be internal to the nation state or cut across borders.<sup>9</sup>

J'ai ainsi amorcé en 2009 une réflexion sur la relation entre type de morphologie des lotissements et contextes locaux à partir de la base de données préparée en collaboration avec l'IAU en Ile-de-France. Ce travail a été présenté selon plusieurs niveaux d'aboutissement dans trois colloques (5e conférence internationale du réseau *Private Urban Governance and Gated Communities*, Santiago, Avril 2009 ; *Colloque Gouvernement et gouvernance des espaces urbains*, Rouen, mai 2009 ; *Premières journées du Pôle Ville* à Marne-la-Vallée, janvier 2010). J'en livre ici la version la plus détaillée, préparée pour le colloque de Santiago du Chili, et qui n'avait été publiée que dans les actes numériques (CD ROM) du colloque, et directement mise en ligne sur Hal-SHS à l'issue<sup>10</sup> [D12]. Cette contribution montre que les contextes socio-économiques comptent dans les liens avec les types morphologiques et fonctionnels des lotissements produits, et les types de proximités avec les usages du sol : cela éclaire les différents types de mise en œuvre de l'aménagement sur le front de périurbanisation.

Dès lors, il a fallu distinguer deux types de questions. L'enclavement résidentiel représente un processus structurant les fronts de périurbanisation ; près de 40% des surfaces consacrées à l'habitat individuel se composent d'ensembles à la morphologie enclavée [D12]. Mais un retour sur les logiques de fermetures en Ile-de-France, alimenté cette fois par la base de données produite conjointement avec l'IAU (sur la période 1992-2006) , montrait des résultats contre-intuitifs sur les franges de périurbanisation. On a noté d'une part le faible nombre (64), d'autre part la petite

9. Sassen S., "Foreword. Urban Gating : One Instance of a Larger Development", In Bagaeen, S. & Uduku, O. (Eds.), *Gated Communities : Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. (pp. 93-114). London, UK : Earthscan.

10. Le texte soumis pour la conférence de Santiago avait été amendé à l'issue des deux autres présentations. C'est cette dernière version corrigée qui est fournie ici

taille de ces ensembles fermés, et enfin, leur surreprésentation dans les communes de petite couronne dans le cadre d'un renouvellement ou d'une densification du tissu urbain. Ces éléments ont été livrés, précédé d'une habituelle synthèse comparative Etats-Unis, Royaume-Uni et France, dans les *Cahiers de l'IAU*, dans une optique de prospective territoriale pour l'action publique : ces entités fermées ne posent en fait pas vraiment problème en Ile-de-France, toutes choses égales quant au rôle des municipalités dans le périurbain.

Répondant aux évolutions de la morphologie en France, vue par le prisme de la loi SRU [D12], une autre perspective consistait à clarifier, dans le contexte sud-californien, l'évolution des formes suburbaines produites, et l'évolution du contexte législatif faisant la part belle aux initiatives de *Smart Growth*, dans une perspective de limitation des émissions de gaz à effets de serre. Le cadre législatif mis en place en 2006, notamment le Senate Bill (SB) 375 allant dans le sens des bonnes pratiques en termes de densité et de mixité [D15]. Cette contribution de 2012 a été présentée aux *Rencontres de Mazier*. Il s'agit d'une série de conférences annuelles organisées par Patrick Harismendy (Univ. Rennes 2, UMR CERHIO) dans le cadre des actions de rénovation urbaine de l'ANRU et par la ville de Saint-Brieuc : cette contribution est destinée d'abord aux acteurs des politiques publiques (actes publiés par l'ANRU).

- D12 Le Goix, R. (2009). Suburbs, boomburbs and exurbs : a multilevel approach of contextual effects and the production of suburban morphologies. Methodological framework and exploratory results in Paris metropolitan region. 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance and Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities), University of Chile, Santiago, Chile, March 30th - April 2nd, 2009. ([http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00461773/PDF/paper\\_legoix\\_panel2.pdf](http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00461773/PDF/paper_legoix_panel2.pdf)). [p. 255]
- D13 Le Goix, R., & Callen, D. (2010). Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets (Chapter 6). In Bagaeen, S. & Uduku, O. (Eds.), *Gated Communities : Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. (pp. 93-114). London, UK : Earthscan. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422977/PDF/legoix\\_callen\\_072008\\_v3.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422977/PDF/legoix_callen_072008_v3.pdf)). [p. 283]
- D14 Le Goix, R. (2010). Les effets de contexte dans la production des lotissements fermés. *Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France*, 155, 73-76. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00525346/PDF/Cahiers-155\\_pages73-76\\_.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00525346/PDF/Cahiers-155_pages73-76_.pdf)). [p. 309]
- D15 Le Goix, R. (2012). Fragmentation et compacité des lotissements dans le post-suburbain en Californie du Sud. Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier : Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., Saint Brieuc, 2-3/10/2012. Actes éd. par Harismendy, P. & Gaudin, S. ANRU [p. 313]

## La financiarisation

Plus récemment, la collaboration avec Ludovic Halbert (CNRS, UMR LATTS) a permis de faire émerger un chaînon manquant dans l'explication des contextes

de production : promoteurs, collectivités locales et acquéreurs évoluent dans un paysage financiarisé, qui traduit un changement de régime de production des espaces suburbains.

S'il est acquis que la ville a toujours été construite et financée par le capital privé et les investisseurs, dans le régime contemporain, on entend par financiarisation la mise en œuvre d'une rationalité financière par l'ensemble des acteurs qui fabriquent et vivent la ville. Si celle-ci s'est accentuée sur les modalités d'investissement des fonds et institutions financières depuis les années 1970, par un effet de propagation, les ménages, les entreprises, les collectivités sont de plus en plus encouragés, ou contraints, à recourir à des dispositifs financiers pour conserver une place. Ces aspects ont été également abordés dans l'*Atlas de New York* ★. Le poids croissant des acteurs financiers ne va pas sans l'affirmation du rôle joué par la puissance publique, tant la régulation de la financiarisation se construit en même temps que sa mise en œuvre se généralise (à travers des dispositifs fiscaux par exemple). A la demande de la revue *Urbanisme*, nous avons rassemblé les contributions de chercheurs de plusieurs disciplines (aménagement, géographie, sciences politiques, économie, etc.) dans un dossier spécial ; Antoine Loubière, éditeur de la revue a par ailleurs interrogé des acteurs économiques qui témoignent des évolutions qu'ils perçoivent dans leur activité. Outre la coordination du dossier (reproduit dans son intégralité p.321 et suivantes), nous avons avec Ludovic Halbert rédigé l'article de cadrage [E16], et j'ai livré une contribution analysant les différentes étapes du tournant financier, et le rôle des collectivités locales, des ménages et de copropriétés dans ce processus qui fait le pari de la croissance infinie des valeurs immobilières [E17]<sup>11</sup>.

E16 Halbert, L., & Le Goix, R. (2012). Capital financier et production urbaine. *Urbanisme*(384 - Mai | Juin 2012), 40-41. [p. 321]

E17 Le Goix, R. (2012). La financiarisation et le barbecue à Los Angeles. Le tournant financier de la production du suburbain. *Urbanisme*(384 - Mai | Juin 2012), 57-60. [p. 331]

---

11. Dans ce contexte de généralisation des outils financiers articulé sur les politiques publiques locales, l'action des promoteurs eux-mêmes est abordée, comme acteurs principaux du développement des modèles et types de lotissements. Une contribution pour un ouvrage collectif en cours de préparation, vise à appréhender les dynamiques de la production par les promoteurs, en analysant les données de la production immobilière dans les sept comtés, et de saisir les logiques et options locales de cette production. Beaucoup d'éléments sont en fait intégrés au volume 1 (chapitre 3), ce projet d'article n'est donc pas reproduit ici. Le Goix, R. (2013). La fabrique du front de sub-urbanisation en Californie du Sud : les promoteurs, les jeux d'acteurs et les formes produites. In Halbert, L. (Ed.), *Les promoteurs immobiliers ans la nouvelle fabrique urbaine* : Projet d'ouvrage soumis aux Presses de Sciences Po.



R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
 5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

1/28

## 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities

### Redefinition of Public Space within the Privatization of Cities

March 30th to April 2nd 2009, University of Chile, Santiago, Chile

**Paper proposed for panel** 2 - A trans/inter-disciplinary approaches to understanding and exploring private urban spaces and governance in cities

**Title** Boomburbs, suburbs, exurbs suburban morphologies and contextual effects

**Keywords**

**Author (s)** Renaud Le Goix, Ass. Prof, University Paris 1

**Address** Univ. Paris 1 Pantheon-Sorbonne  
 Dept of Geography – UMR Geographie-cités 8504 CNRS  
 13 rue du Four 75006 PARIS

**Telephone** +33/1 40 46 40 01

**Fax** +33/1 40 46 40 09

**Mobile** +33/6 75 85 82 23

**E-mail** rlegoix@univ-paris1.fr

**Title** Suburbs, boomburbs and exurbs: a multilevel approach of contextual effects and the production of suburban morphologies. Methodological framework and exploratory results in the Paris metropolitan region.

#### Abstract:

This paper aims at providing a methodological framework that comprehends the different levels of intricate interactions in the production of suburban residential patterns. By doing so, I wish to introduce an analysis of the local contexts of production of suburban PUG. This will be eventually achieved by the means of quantitative analysis (multilevel spatial analysis of income patterns and morphological typologies of subdivisions) and qualitative data. In this aim, identifying *recent enclaved subdivisions* will be used as a proxy to study a representative sample of subdivisions in the suburban areas of Paris metropolitan region. A database of 909 enclaved subdivision provided by the *Greater Paris Region Planning Agency* (from now on IAU-IdF<sup>1</sup>) will be used to identify street patterns, local morphologies, nearby land uses.

This requires focusing on three main issues that underlies the theoretical and methodological choices the paper will discuss and justify first, an analysis of PUD morphological fragmentation; second, a comparative study of socio-spatial fragmentation (based upon income data) and regulation practices, interactions between actors and suburban sprawl; and at last, an effort towards a better understanding of the retraction of public space, resulting from planning and development choices.

Indeed, we push the argument that analyzing public and private partnerships in the production of suburban residential spaces, requires to investigate several dimensions theoretical issues of institutional regulations, interactions between individual strategies at a local scale, these of private operators and developers as well as these of the residents. At last, the paper aims at demonstrating how these numerous and divergent dimensions may be jointly analyzed by the means of quantitative and qualitative multi-level analysis that indentify production contexts and territorial outcomes.

<sup>1</sup> IAU-IdF Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France; formerly also reffer to as IAURIF.

<sup>2</sup> The synonymous locutions "housing estates" or "residential subdivisions" will be used as well in this paper.

## **Suburbs, boomburbs and exurbs a multilevel approach of contextual effects and the production of suburban morphologies.**

Methodological framework and exploratory  
results in Paris metropolitan region.

Renaud Le Goix  
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne  
UMR Géographie-cités  
[rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

### **Introduction**

Has suburbanization invented new models in producing urban territories? Though abrupt, the issue focuses on the genesis of urban edge areas, which is often considered under three dominant assumptions. First, private firms are preeminent contributors in the production of suburban areas (land developers, managers of commercial spaces, individual housing developers and planned-unit developments builders); second, local public authorities also play key roles, imposing regulations and control on land-use, restricting the land availability, allowing means of social selection of the residents, and regulating urban sprawl or slow-growth policies; third, publicly-owned and managed areas tend to disappear, yielding to a private urbanism in which planned-unit developments are key features. Meanwhile, the history of morphological changes in cities reminds us how private interests, especially these of developers, are major forces for the (re)development of cities, and are closely connected to public policies and arbitrages. The recent changes in downtown Berlin (Potsdamer Platz), in London (Docklands), as well as the historical reshaping of downtown Paris tell the same story of public planning relying on private developers to fulfill its objectives. The experience of “villes nouvelles” and garden cities, both in the US (Radburn, New Jersey; Irvine, California), in the U.K. or in France also shows the importance of public-private partnerships, especially when the failures of private developers ultimately threatens the equilibrium of the planning project (especially in Evry or Cergy, near Paris).

This paper aims at providing a methodological framework that comprehends the different levels of intricate interactions in the production of suburban residential patterns. By doing so, I wish to introduce an analysis of the local contexts and neighborhood effects in the production of suburban subdivisions. This will be achieved by the means of quantitative (multilevel spatial analysis of prices, social patterns and typologies of subdivisions) and qualitative surveys. This requires focusing on three main issues that underlies the theoretical and methodological choices the paper will later discuss and justify first, an analysis of subdivisions morphological fragmentation; second, a comparative study of socio-spatial fragmentation and regulation practices, interactions between actors and suburban sprawl; and at last, an effort towards a better understanding of the retraction of public space, resulting from planning and development choices.



This paper focuses on the primary forms in residential subdivisions, with two overlapping line of inquiries.

- First, in order to get a better understanding of the interaction between public and private interests in the production of residential suburbs, the main objects of this study are Planned Unit Developments (PUD) as they were defined by McKenzie (1994) as large subdivisions<sup>2</sup> planned and developed by major actors of the homebuilding industries, and managed by property owners associations (gated communities are just PUD among others). PUD are dominant residential morphologies in the suburban landscape and are found in different kind of suburbs either within the sprawling suburb contiguous to dense, agglomerated and formerly built up area; or within the exurbs, sort of commuter-towns which are composed of small communities in bucolic areas, small towns. Close to the outer suburbs of an urbanized area, they are isolated from the continuous suburbia by a few miles-wide buffer zone of agriculture, rural, wooded, land or any other sort of green-belt area (Davis, Nelson, Dueker, 1994). Some are at last located in *boomburbs*, a neologism designing “large, rapidly growing, incorporated communities of more than 100,000 residents that are not the biggest city in their region (...) made up of master-planned communities that have grown into one another” with a lack a specifically design downtown area, although they have shopping centers, business district and public services (Lang, Lefurgy, 2007; Lang, Lefurgy, Nelson, 2006). This definition indeed fits very well the characteristics of suburban residential patterns of newer secondary central places in fragmented polycentric metropolis, which are called either New Towns (Merlin, 1991) or edge-cities (Garreau, 1991).
- Second, I argue that pursuing this goal requires to identify PUD properly in the suburban fabric. In this aim, identifying *recent secluded subdivisions* will be used as a proxy to study a representative sample of PUD in the suburban areas of Paris metropolitan region. A database of 909 secluded subdivision provided by the *Greater Paris Region Planning Agency* (from now on IAU-IdF<sup>3</sup>) will be used to identify street patterns, local morphologies, nearby land uses.

Based upon a mix of quantitative and qualitative analysis, the focus will be first on identifying and describing the (1) types of morphologies produced in the suburban landscapes; (2) how these morphologies interact with the contextual effect of socio-economic patterns (wealth); (3) which types of public-private partnerships involved in this suburban fabric and how the status of the partners (real-estate corporations, public / private co-operations, property-owners associations, etc.) indeed shape the nature of the proposed goods (standardization of housing offer). The overall goal of the paper is to contribute, both methodologically and theoretically, to better understand the contextual effects in the shaping of blurred boundaries between public and private spaces in suburban residential subdivisions.

## 1. the production of suburban morphologies

### 1.1. Local contexts and the production of PUDs: fragmentation and polycentrism

Scholars' interest for suburban areas has essentially focused on residential estates and planned-unit developments, the morphological outcomes, and the fears of an uncontrolled urban sprawl. The literature is too vast to be all cited here, especially on the North-American context where the legal form (home-owners association) and the urban morphology

<sup>2</sup> The synonymous locutions “housing estates” or “residential subdivisions” will be used as well in this paper.

<sup>3</sup> IAU-IdF Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France; formerly also reffer to as IAURIF.

(residential park or estate) first appeared in the early 19<sup>th</sup> century (Mckenzie, 1994), and then generalized in the peripheries of every metropolitan areas. These large subdivisions, or **Planned Unit Developments (PUD)** and **Planned Communities** have their form described, and how they are part of sprawling processes along with a high level of space consumption because of low densities, is quite early discussed (Gottmann, 1962). Many discuss the reasons underlying this suburban dynamic: public spending in freeways, fiscal incentives for individual home ownership, generalization of individual transportation means, pressure of the development industry on vacant land, are the reasons the most frequently advanced (Jackson, 1985), in addition to the cultural and religious factors in favor of a pseudo-utopian and anti-urban vision of city life (Ghorra-Gobin, 1997). The links between the multiplication of suburban residential estates and urban mobility, as well as their correlated lengthening of commuting (Cervero, 1989; Cervero, Kang-Li, 1998) are well known. For regional economists and planners, the impact of PUD upon the urbanization costs and public services provision is salient issue, especially because of low densities (Davis, Nelson, Dueker, 1994; Southworth, Owens, 1993). Classical economists indeed demonstrate the efficiency arguments for private governance in PUD, which are based on the assumption that the public provision of services leaves potential welfare gains unrealized, whereas a private provision of collective services within a PUD, relying on a local direct democracy (Home Owners Association, HOA), would be economically more efficient (Foldvary, 1994).

In a French context the focus is often brought to the socio-spatial outcomes of a low-density loose urban landscape, in which suburban single-housing and PUD are archetypes. Indeed, planners often consider that the housing category (one family detached units) and the legal and territorial form (PUD) both belong to the same kin. Some scholars have studied the housing estates as urban forms, and by doing so develop a juridical and financial point of view (rights of way, purpose of PUD for local governments' planners) (Wattine, 1990); other might demonstrate how housing estates are dominant forms in the history of cities, especially after the 18<sup>th</sup> century (for instance in Bordeaux; see Calais, 2003), or throughout the 19<sup>th</sup> century as *culs-de-sac*, "villas" (private streets) in Paris and its suburbs (Montserrat Farguell, Grandval, 1998). The characteristics of residential estates are often instrumental in defining the overall characteristics of the urban edge, thus assimilating them as a no-city or an anti-urban setting land division, morphological fragmentation of the urban fabric, monotonous built environment, homogeneity of the residents' socio-demographic characteristics (Burgel, 1989), all this being detrimental to the social diversity of the urban edge. Many analysis also seek to contextualize the relationships between PUDs and other salient suburban places (such as shopping-malls, business districts, recreational areas), all being the bricks of a fragmented urbanity produced by mobility and structured by individual means of transportation. The fabric of suburb is then entirely submitted to the daily and weekly rhythms (daily commuting vs. leisure occasional mobility...) (Bordreuil, 2000). Furthermore, the outcomes of changing urban fabric, in terms of social separation and segregation have been widely described, especially the way "suburbanism" has produced a clear-cut separation between public housing on one hand and secluded or even gated neighborhoods planned as close-knit communities (Billard, Chevalier, Madore, 2005; Donzelot, Mongin, 1999; Jaillet, 1999). From a more distant point of view, the offer of new communities and "residential villages", fitting the residential strategies and the desires of a rather diverse middle-class, testify how populations and activities have progressively loosened (Berger, 2004). In a polycentric and economically fragmented metropolitan area, this leads to differentiate patterns of residence, commuting and employment according to socio-economic status or even gender status (Berroir, S., Mathian, H. L. N., Sanders, L., Saint-Julien, T. R. S.).

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
 5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

5/28

Incidentally, the analysis has also taken into account the diversity of non-residential spaces, and studies described the polycentric location of activities and jobs (Gordon, Wong, 1993) and the emergence of clusters, technopoles and innovation centers, according to new urban standards, such as *edge-cities*, where private landowners are preeminent in the city planning (Castells, Hall, 1994; Garreau, 1991). In this context, explaining the emergence of these new centralities requires considering the post-fordist restructuring of local economies, more flexible, clustered and specialized (Halbert, 2004; Scott, 1988; Scott, Soja, 1996). Shopping malls and industrial / business parks are then major specialized regional landmarks, in a polycentric city where alternative peripherals specialized districts compete with the historical downtown (Beckouche, Vire, 1998; Berroir, S., Mathian, H., Sanders, L., Saint-Julien, T.; Guerois, Le Goix, 2000). Both morphologically and functionally comparable to suburban housing in a fragmented but connected landscape (Garreau, 1991; Gordon, Richardson, Wong, 1986), their emergence appear to be the product of intense talks and partnerships between private developers and local authorities (Didier, 2000).

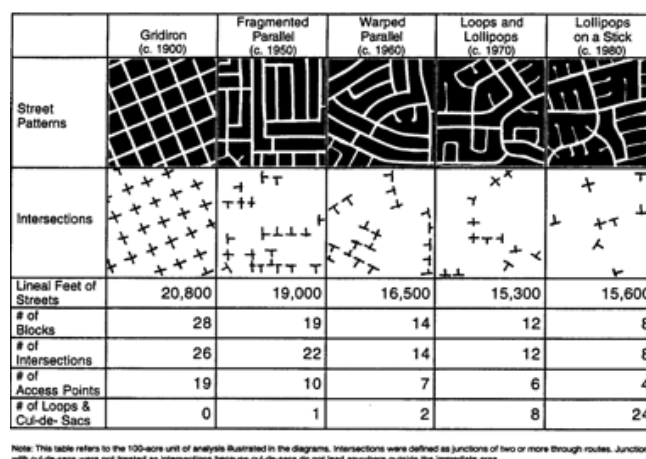
Indeed, polycentrism and morphological fragmentation produced by urban sprawl was often discussed as being detrimental to social cohesion of larger metropolis in an “emerging city” in which cars and new urban life-style are based on territorial reticular patterns (Ascher, 1995; Dubois-Taine, Chalas, 1997).

In the French context, the privatization of cities produced by the diffusion of gated, closed, secluded subdivisions have also been described, and many occurrences of municipal officials subordinated to the wishes and desires of homeowners associations have been described near Paris, where the diffusion of private residential estates has been a classical feature of suburban areas since the late 19<sup>th</sup> century (Callen, 2002; Callen, Le Goix, 2007). At last, residential enclosures are spreading in the Paris region, emphasizing an individual search for security and a collective protection against the “others” (Charmes, 2005; Charmes, 2009). This diffusion of residential enclosures is partially the result of the adoption in Europe, in different forms of housing types, of P. Newman’s planning principles, defined in 1972 under the hypothesis of neighborhoods as “*defensible spaces*” (Le Goix, Loudier-Malgouyres, 2004). *New Urbanism* and *defensible spaces* theories have contributed to the diffusion of innovative morphologies in the 1970s, such as the *culs-de-sac* or the loops (Newman, 1972; 1996). Other morphological studies on suburbia that have highlighted the prevalence of enclave morphologies (Lang, Lefurgy, 2007; Lang, Lefurgy, Nelson, 2006; Southworth, Owens, 1993). They are, among other, the results of local regulation that demonstrate the changing nature of the suburb, where enclosures are developing at different geographical levels small municipalities looking for isolation and protection of their “lifestyle”, restrictive zoning, permanent search for social pairing by the means of school districts (and “school-maps” in France).

In France, the 1804 *Code civil* sets up a condominium law and regulates property rights, enclosures, rights of ways, contractual agreements and; subsequent laws on planned unit developments (1923, 1976, 1986) derive from this legal framework: every new land subdivision in the country has been required by law to set up restrictive covenants and, in the case of private streets, a homeowners association. Streets can be either public (retrocession) or private. Under France’s strong urban municipal culture, these have remained relatively under-used and minor elements of the overall urban governance infrastructure (much as town and parish councils have in the UK). In parts of the world where the state is not so successful at delivering civic goods and services or not so minded to do so, the borrowed and adapted French 1804 condominium idea has provided the legal basis for entrepreneurs to supply not just homes but entire neighborhoods complete with governance structures and private

management (private versions of town halls for groups of anything from 200 to 200,000 residents).

Indeed, analyzing public and private partnerships in the production of suburban residential areas, requires to investigate several dimensions: theoretical issues of institutional regulations, interactions between individual strategies at a local scale, these of private operators and developers as well as these of the residents.



**Figure 1. Comparative analysis of street patterns in the suburbs.**

Source Soutworth, Owens, 1993, p. 280.

### 1.2. Sources and data: a morphological typology of residential planned unit developments

Inquiries on suburban morphologies in this paper is based upon an exploratory set of data on residential enclaves in planned unit developments on suburban areas developed between 1982 and 2003 in Ile-de-France<sup>4</sup>, courtesy of the IAU-IdF (Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007). Based upon aerial photographical interpretation, land use and local road network analysis, the investigators have surveyed a representative sample of 77 municipalities, on the outskirts of the metropolitan region in order to study the severance and morphological patterns in the environment of residential planned unit developments. The surveyed municipalities have been chosen in order to fairly account for the diversity of suburban settlement patterns: suburbs, contemporary urban fringe, new towns, exurbs in rural areas). A total of 2100 residential enclaved planned unit developments have been surveyed (40 % of residential areas in the sample), among which 909 have a surface above 1ha<sup>5</sup>. This paper specifically focuses on this subset of 909 residential schemes, using the criteria and typologies prepared by Gosset and Loudier-Malgouyres in these larger schemes.

Residential enclaves have indeed been described according to the characteristics of the inner local road networks (number of arcs, nodes, dead-ends, access points, node density, segment density, total length of the network); the land use in the vicinity of each residential development, in order to account for the contiguous environment; the development date<sup>6</sup>. From these variables, two typologies of schemes have been set up, describing (1) the *street patterns* (Table 2) and (2) the *contiguous environment* based on land use patterns (Table 1).

<sup>4</sup> Database "Enclavement résidentiel en Ile-de-France", IAU-IdF, 2007.

<sup>5</sup> Methodological details in Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007.

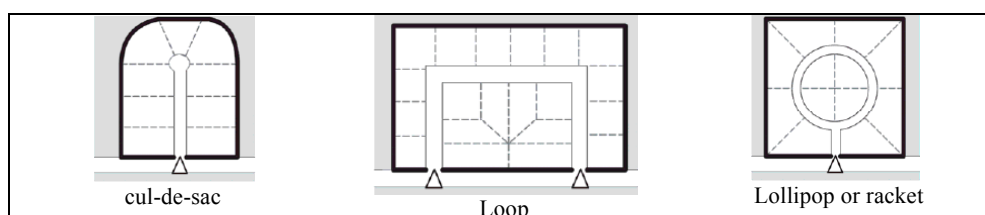
<sup>6</sup> Other variables available but not discussed in this paper: population density and euclidian distance to public services (schools, city hall), leisure amenities (golf course; swimming pools) and transportation network (major road; railway station).

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

7/28

- a typology of street patterns.

On the basis of network analysis tools, three major street patterns have been queried and analyzed, describing the most common layout following *new urbanism* and *defensible space* residential planning theories (Figure 2). As many suburban developments combine the three basic elements, the most common during the last 30 years being the “loops and lollipops” layout, an intricate combination of many loops, culs-de-sac and lollipops (Southworth, Owens, 1993), the typology of street patterns has been established by the means of a multivariate analysis, distinguishing 4 mains types, summarized in Table 2.



**Figure 2. Basic street patterns.**

Source Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007

- a typology of contiguous land uses.

Derived from the same database, a typology of residential enclaves described by land use patterns in their vicinity has been built, using 15 variables provided by the IAU-IdF land use GIS (2003)<sup>7</sup>. This typology provides information on severance and the degree of isolation of residential schemes in suburban landscapes. From this can also be derived an accurate information on the site rental opportunities and site amenities derived from contiguous land uses. Six different type of land uses patterns can be described that are summarized in Table 1.

Contiguous land use profiles	Nb (Freq)	Av. Surface (sq. m)	Std. Dev. Surface	CV
Type 1. In the contiguity of single family housing built before 1982	295 (32,4 %)	23,751	33,153	1.39
Type 2. Gardens and parks	178 (19,6 %)	32,130	46,659	1.5
Type 3. Forest and leisure amenities	124 (13,6 %)	64,000	92,870	1.45
Type 4. Agricultural land uses	162 (17,8 %)	53,216	65,672	1.23
Type 5. Warehouses, industries, and mix land use	22	30,428	28,324	0.93
Type 6. Dense urban space (transportation, multi-family units, commercial and public services land uses)	128 (14,0 %)	31,611	42,126	1,33
	909 (100 %)	37,402	56,498	1.51


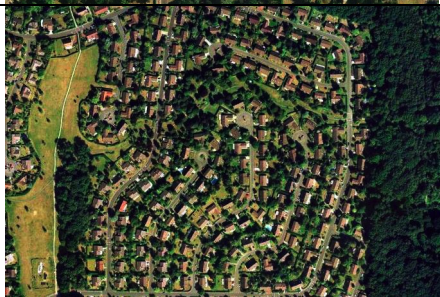
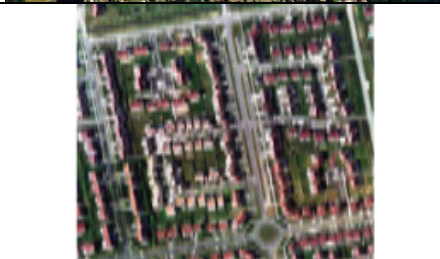

**Table 1. A typology of contiguous land use profiles in suburban residential enclaves.**

The analysis is based upon a PCA of contiguous land uses for 909 residential schemes.

$R^2 = 70\%$  (based on the first 2 factors).

Source adapted and elaborated from Gosset, 2007.

<sup>7</sup> MOS 2003 (mode d'occupation du sol / land use) (2003). IAU-IdF. Online [http://sigr.iau-idf.fr/webapps/v1/?id\\_mapfile=3](http://sigr.iau-idf.fr/webapps/v1/?id_mapfile=3) [access date Feb. 2009]

Street patterns	Nb (Freq.)	Avr surf (sq m)	St. dev. Surf	Coef. of Var.	Example
<b>Type 1.</b> Hierarchized network - tree structure  <i>Ex Bondoufle, near            Courcouronnes</i>	341 (37.5 %)	28,030	20,350	0.72	
<b>Type 2.</b> Simple culs-de- sac  <i>Ex Saint Germain-lès-            Corbeil. A series a culs-            de-sac connected on a            collector road.</i>	159 (17.5 %)	14,757	4,690	0.31	
<b>Type 3.</b> Simple loops <i>Ex Bussy-Saint-            Georges</i>  Loops connected on major roads	69 (7.6 %)	17,721	8,360	0.47	
<b>Type 4.</b> Combination of loops and lollipops  <i>Ex. Golf de            Chevry, Gif-            sur-Yvette</i>	340 (37.4 %)	61,385	84,442	1.37	
	909 (100 %)	37,402	56,498	1.51	

**Table 2. A typology of street patterns in suburban residential enclaves.**

*The analysis is based upon a PCA of street arcs in 909 residential schemes.  $R^2 = 70\%$  (based on the first 2 factors). Source adapted and elaborated from Gosset, 2007. Orthophoto IGN 2003.*

Besides these two typologies provided with the database, two other variables have been derived from from this database, describing the date of the first constructions in the residential PUD and a description of the location of planned unit developments.

- Date of first constructions in residential planned unit developments

In order to get a better understanding of the genesis of suburban morphologies, a qualitative variable has been extracted describing the period of time during which the preliminary constructions have started in each PUD. This information will be crucial to elaborate both on the local diffusion of PUD and on the global diffusion of models and innovation in design, with a special focus on how and where *new urbanism* principles might have been adopted (Table 3).

Class	N	Freq. %
before 82	627	68,977
82-87	126	13,861
87-90	48	5,281
90-94	39	4,290
94-99	38	4,180
99-03	31	3,410

Table 3. Date of first construction in PUDs. Simple statistics.

1.3. Effects of local contexts on suburban morphologies

At first sight (Figure 3 and Table 4), the size of a suburban development is strongly related to the categories defined in both typologies on one hand, the larger the development, the more complex street patterns (type 4) and the closer it will be from forest and leisure amenities (for obvious reasons of vacant land to develop such large schemes). On the other hand, for obvious location reasons such as in fill developments realizing rent gap opportunities (Smith, 1979), smaller developments will be more likely to be located in denser areas (type 5 and 6 land use patterns) and designed with simpler street patterns such as dead-ends.

This being said, and beyond the obvious location opportunities, I argue that land use patterns and street designs are not strictly determined by the singular effect of land economics (vacant land and rent gap opportunities), but are subject to strategies and rationales that may only be captured in terms of local contexts.



**Figure 3. Street patterns, date of construction and contiguous land use profiles, a first entry in the production of the suburban fabric.** Sources IAU-IdF, residential enclaves database, 2007.

	<i>Date X Land use</i>	<i>Land use X St. patterns</i>	<i>Date X St. patterns</i>
Khi <sup>2</sup> (observed value)	87,963	69,213	25,982
Khi <sup>2</sup> (critical threshold)	37,652	24,996	24,996
DDL	25	15	15
p-value	< 0,0001	< 0,0001	0,038
alpha	0,05	0,05	0,05
	***	***	*

**Table 4. Statistical relations between contiguous land use patterns, road network morphologies and construction dates.**

As Table 4 and Figure 3.a show, the correlations (Khi<sup>2</sup> test) between the dates of construction and street patterns are a first effect to be discussed:

- The relative decline of hierarchized street patterns (tree structure) yields a diffusion of more complex loops and lollipops patterns starting at the end of the 1980s, and a later growth of culs-de-sac structure (infill developments of smaller size) after 1994.
- Concurrently, as type 1 (single family housing) contiguous land use share decreases (35 % before 1982, less than 13 % in 1999-2003), urbanization on the urban edges (type 4, agriculture contiguous land use) has boomed after 1994, demonstrating that



- residential subdivisions have isolated from each other during the last two decades, according to widely spread ideologies of New Urbanism and *defensible spaces* that have percolated during the 1990s in the home building industry (Figure 3.b).
- Proximity of nearby forests and leisure amenities environments have been favored by developer. Such cases have been steadily increasing between 1987 and 1994, before a relative decrease of their occurrence by the end of the 1990s (Figure 3.b), yielding to a relative and absolute increase of agricultural environments (type 4).

It might be a tautology to state that street patterns and contiguous land use are tightly interrelated: after all, it is a self-fulfilling evidence that loops and lollipop developments requiring more space, they will more likely be located nearby forest and agricultural land use (type 3 and 4), whereas small infill developments with simpler patterns (culs-de-sac and loops) are more likely to be found in denser areas (type 1 single family housing), and near gardens and parks or within the built-up areas of small suburban town centers (types 2 and 6). Nevertheless, against common wisdom, the simplest morphology (culs-de-sac) has almost never been used by developers in the design of subdivisions in denser urban settings (types 5 and 6). The rationales for developing a certain type of subdivision is context-dependent, and types 5 and 6 are indeed more likely to be found as an infill development pattern within homogeneously residential areas; yet another way to isolate the subdivisions within the suburban residential magma.

Three sets of hypothesis underlie these transformations and configurations that might be clarified with Figure 3.d as it shows the absolute stock of subdivision per contiguous land use. On one hand, the number of subdivisions is declining in absolute values between 1982 and 1994, except for subdivisions located nearby industrial land-use, with a higher affordable housing demand in the vicinity. On the other hand, the relative preference for leisure amenities and forests might be associated with a generation of high-end lifestyle subdivisions associated for instance with the boom of golf courses in the 1980s and 1990s, more or less associated with a curvilinear street patterns (tree structure, such as in Saint-Germain-lès-Corbeil). At last, the rise of subdivisions located near agricultural land use perfectly fits the isolation and fragmentation hypothesis already discussed as they adopt the loops and lollipop system, but might also be sustained by the rarefaction of available land and the extension of the urban edge on the rural outskirts after 1990. This increase of the number of larger subdivisions of intricate loops and complex street patterns also seem to fit an increase of the demand for a standardized suburban product, along with the production realms for the upper middle-class of the homebuilding industry.

## 2. Socio-economic patterns and morphologies space and scale matter!

### 2.1. The “suburban land nexus”

Classical studies on segregation (*School of Chicago*) and *Social Areas Analysis* (Shevky, 1949; Bell, 1954) have widely demonstrated how urban growth, peripheral sprawl and migrations contributed in selecting residents on a socio-spatial basis. The more the social context plays in favor of socio-economic and ethnic separation, the more selection turns into racial segregation. In *American Apartheid*, Massey and Denton (1993) clearly demonstrate that suburban residential dynamics, exclusive restrictive covenants in Home Owners Associations (both socially and racially), along with State legislative support and bank red-lining of potential home owners, had complex interactions that produced a white homogeneity of suburban residential areas while impoverished downtowns had to deal with higher costs of

welfare and fewer fiscal resources. Though well known in the US context, institutional practices have also led to social selection and spatial segregation of residents, occurring for instance in the application process for public housing in France (Brun, 1994).

The production of socially fragmented suburban residential territories might as well be analyzed under marxist hypothesis, through the close ties between the real-estate industry, the added-value production capitalist system, and class-based social relations. Lipietz analyzes the social division of urban space as the result of unequal access to urban land and unequal distribution of land-rent revenues. This assumption articulates the technical division of work (worker's position, hierarchy, privileges, etc.) and the social division of space it aims at sorting out the wealth inequalities, social hierarchy and privileges (location rent) that structure the urban territories. Roncayolo indeed demonstrated that social division of urban space results from the local production regime. Geographical space is not to be narrowly understood as a spatial projection of social relations, but as a complex system of interactions between space and society. Roncayolo thus argued that social division of space are indeed caused by their social and institutional characteristics; and not exclusively by technical or economic externalities (land rent) (Roncayolo, 1990).

In this context, getting a better understanding of spatial contexts, both social and institutional, in the production of suburban morphologies may be achieved by the means of theoretical analysis of regulation (Aglietta, 1976; Boyer, Saillard, 2002). This line of hypothesis focuses on the changes between a fordist accumulation regime (to which center-periphery structure of cities is connected) and a post-fordist regime, more flexible and polycentric, connected to a fragmented urban fabric, and a functional clustering (PUD, *edge-cities*, etc.). Institutional processes are key issues of the regulatory mechanisms producing urban space, and can be a fecund theoretical framework of analysis in geography (Chanteau, Du Tertre, Nieddu, Pecqueur, 2002). Indeed, the restructuring of productive fabric has strong spatial implications (employment market structure, exclusion mechanisms, new forms of inequalities), and it seems relevant to connect the regulatory systems and the production processes of suburban areas, especially in a study of relations between private and public partnerships (Scott, 1980). Following Allen Scott's critical point of view *Urban Land Nexus and the State* (1980), analyzing the extension, the use and the impact on morphology of urban governance requires considering the broader theoretical context of the production of urban space in a capitalist city, and the genesis of the urbanization process. Land-use system consists in interpenetrating private and public spaces governed by complex patterns of property rights. To be more specific, a residential estate in a new town such as Marne-la-Vallée or Irvine (*ville nouvelle*) is a privately operated collective space (sharing streets and sidewalks), owned by a homeowners association, but carefully planned by public authorities (by the means of land use general plans, development permits), in association with private developers (i.e. Kaufman & Broad), and other corporations involved in the local development (i.e. Disney Corporation in Marne-la-Vallée).

## 2.2. *Income patterns and suburban morphologies*

In order to get a better understanding of the local arrangements and spatial strategies operating within this "suburban land nexus", I propose to use data on income per household as a proxy to contextualize two overlapping issues

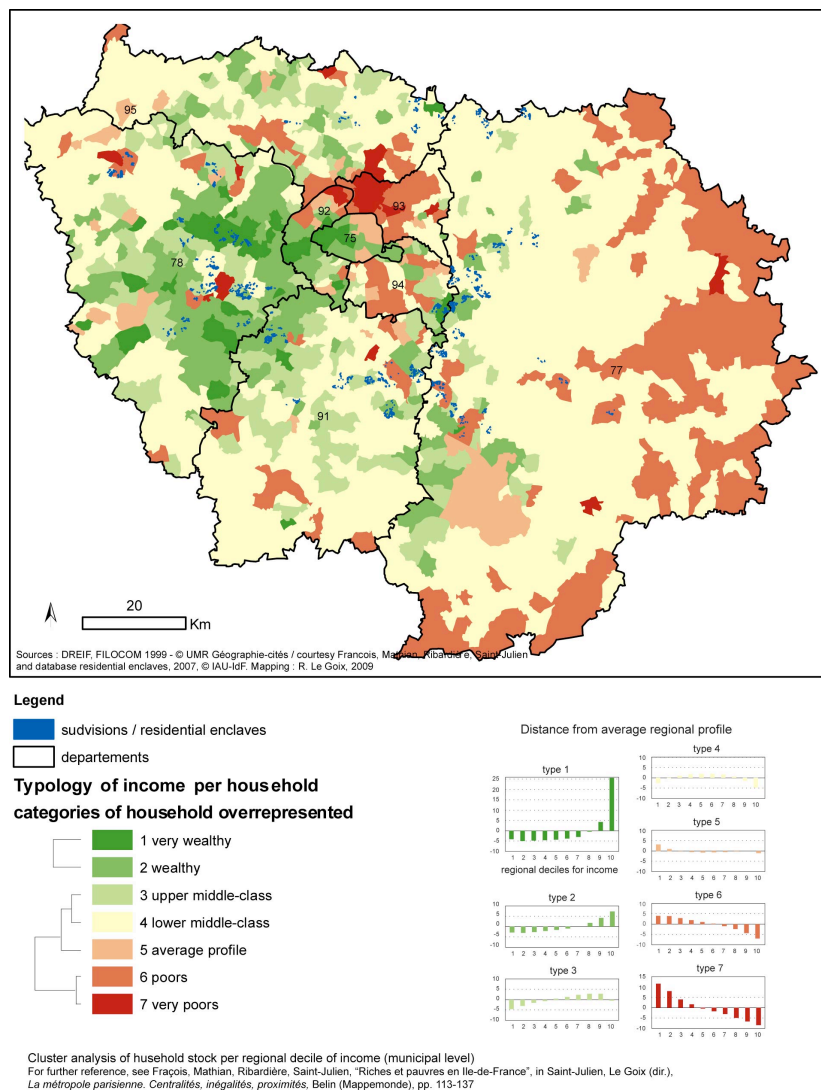
(1) In post-fordist, polycentric and fragmented suburban areas, income per household is a good proxy for the affluence of households, but also employment market structure, exclusion and inequalities. As a first hypothesis this implies that income patterns should be correlated with morphological typologies (especially street patterns and contiguous land use) each social category of suburbanites seeking comfort, exclusiveness, social homogeneity and lifestyle

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

13/28

within specifically designed communities and subdivisions, according to their desires, financial possibilities, and location strategies.

(2) A subsequent hypothesis elaborates on the intricate strategies of actors do institutional contexts (New Towns, planning policies, zoning restrictions, etc.) introduce discrepancies between municipalities in the layout of residential schemes and by doing so affect residential strategies and thus social contexts? To which extent socio-economic patterns (and especially social homogeneity, quite well seized by income patterns) might be subordinated to planning regulation in suburban areas?



**Figure 4. A typology of income structure by decile (municipal level, compare to the average regional profile)**

(adapted, with permission François, Mathian, Ribardiére, Saint-Julien)

This line of inquiries is addressed by the means of a typology of income patterns in Ile-de-France<sup>8</sup>. This typology is derived from an earlier study of income patterns (Francois, Mathian, Ribardi re, Saint-Julien, 2007), using 1999 data describing for each municipality the structure of households by deciles, each municipality being characterized in terms of overrepresentation or underrepresentation of an income decile according to the regional average pattern (Figure 4). The authors of this study demonstrate that richer municipalities have a higher level of concentration of rich populations, than poorer municipalities, which have indeed (an against common wisdom on social fragmentation) a higher level of diversity among their households. For instance types 1 and 2 municipalities are very specialized in wealthier households, with an overwhelming overrepresentation of the highest income decile (10<sup>th</sup>, more than 26,851 EUR per capita<sup>9</sup>); and these municipalities are spatially isolated on the south-western side of the metropolitan area. On the other end, poorer municipalities (types 6 and 7) are more diverse, with an overrepresentation of lower income deciles 1 to 4 (decile 4 less than 10,191 Eur per capita). These municipalities are found either in the inner suburbs (les *banlieues*), or on the outskirts of the metropolitan region. Clusters 3, 4 and 5 embody the diversity of the middle-class, mostly suburban, though in different spatial contexts. The *upper-middle class* (cluster 3) seems more attracted by the upper-classes residential models, and are found in the vicinity richer municipalities, especially on the southwestern sector. Cluster 4 represents more than 50 % of the municipalities in Ile-de-France, but less than one fourth of the households. This type of municipalities is quite ubiquitous in suburbia (Essonne, 91; Val-d'Oise, 95 and on the western side of the Yvelines 98), embodying the *lower-middle class* with a slight overrepresentation of deciles 3 to 8 (between 6,200 and 20,000 euros): these suburban environments are as unattractive for richer households than for poor (Francois, Mathian, Ribardi re et alii., 2007).

### 2.3. Space, scale and time matter

A first exploration of the associations (Table 5) between revenue patterns and morphological patterns shows that data are strongly and significantly related.

#### - At the regional level

At a regional level, three trends emerge from Figure 5. First, everything being equal in terms of street patterns, environment, or time of the production, the lower middle-class absolutely dominates the market for residential single houses subdivisions, this trend being symptomatic of the shared values (ideology?) for the subdivision lifestyle on one hand; of residential constraints due to the cost of housing in denser areas that excludes the lower middle-class from denser parts of the metropolitan areas. Second, if subdivisions were a real-estate business and investment for wealthier households before 1982, the share (both absolute and relative) of subdivisions in wealthier municipalities have rapidly decreased, followed by a slight but consistent increase of the relative share of lower middle-class and average families (Figure 5.c) new subdivisions do not target wealthier municipalities anymore, as among other a probable effect of gentrification and "back to downtown" trends. At last, the social preferences for some kinds of street patterns and land use clearly emerge (Figure 5a & b) on one hand upper classes' *relative* preferences for tree structures or enclaves of loops and lollipops as well as for gardens and parks, forests and leisure amenities land uses (green areas); on the other hand, it seems that the social up-bottom diffusion of the models of

<sup>8</sup> Source DREIF, FILOCOM 1999,   UMR Géographie-cit s 8504, courtesy of François, Mathian, Ribardi re and Saint-Julien for this paper.

<sup>9</sup> weighted by the structure of households (number of persons, age, status of the household).

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

15/28

enclaved subdivisions has contributed to share the most desirable models (tree structure or loops and lollipops nearby “green areas”) with the lower classes over time. Nevertheless, it remains true that type 4,5 and 6 contiguous land uses are relatively overrepresented among the lower incomes.

Moreover, a local level analysis reveals more contrasted patterns and regularities.

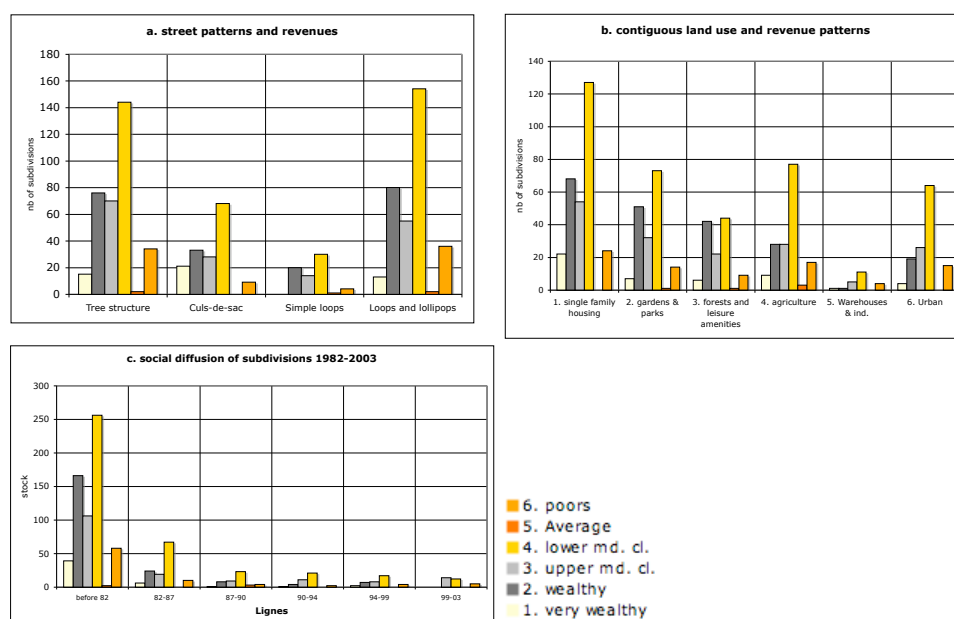


Figure 5. Global profile of subdivisions by income structure

Sources IAU-IdF, residential enclaves database, 2007; DREIF FILOCOM 1999 - © Géographie-cités

	Revenues X St. patterns.	Revenues X Land use	Revenues X Date
Khi <sup>2</sup> (observed value)	33,692	39,206	73,127
Khi <sup>2</sup> (critical threshold)	24,996	37,652	37,652
DDL	15	25	25
p-value	0,004	0,035	< 0,0001
alpha	0,05	0,05	0,05
	**	*	***

Table 5. Statistical relations between revenues and contiguous land use patterns, road network morphologies, construction date and distances from services and amenities

- At the local scale (2): planning matters

First, the functional polycentrism of the metropolitan regions influences the spatial distribution of the different sorts of subdivisions. The New Towns (*Villes Nouvelles*, developed since the 1965 regional masterplan: Evry, Saint-Quentin-en-Yvelines, Melun-Sénart, Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise) have introduced a strong functional polycentrism,

based on economical clusters, secondary centralities to balance the role of downtown Paris, and clustered residential housing and higher density neighborhoods (collective and individual), to avoid fragmented urban sprawl. These patterns are on average consistent with the spatial distribution of wealth and income inequalities, income being a good proxy for employment market structure at an aggregated level. Many subdivisions indeed belong to the New Towns areas (Saint-Quentin-en-Yvelines and Marne-la-Vallée areas are respectively featured on maps A & B of Figure 6 and Figure 7), and the higher density, the level of centrality, activities and employment, as well as the better access to transportation infrastructures (freeways and regional trains) differentiates them from other subdivision. First there is a stronger diversity in wealth between the residents of New Towns areas, between Trappes and its surrounding communes in Saint-Quentin area (Figure 6.A) or between Torcy, Lognes et Noisiel, and the more affluent surrounding communes in Marne-la-Vallée New Town. This context of a relative wealth diversity and mixing at the New Town level at least is however balanced by a strong system of zoning based on homogeneous land use so that segregation and fragmentation is in fact much stronger at a more local and infra-municipal level (see Francois et alii, 2007). As a result, the typologies of subdivisions in New Towns is quite mixed and balanced, whatever the social and wealth contexts: in Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux, Elancourt, Plaisir (in Saint Quentin, Figure 6.a and Figure 7.a), subdivisions are included in a dense urbanized area, with mixed land use, and mixing between subdivisions and industrial activities (especially high-tech) or warehousing land uses is quite common. The same patterns of mixed land use emerge in Bussy-Saint-Georges (Marne-la-Vallée). Nevertheless, both areas were built at different moments most of Saint Quentin has started to develop in the early 1980s, whereas Bussy-Saint-Georges and the eastern part of Marne-la-Vallée has developed after the opening of Disneyland Paris, and has been developed after 1994. Consequently, this time-gap produces a generational effect on street patterns most developments in Elancourt, Buc, Maurepas (Saint-Quentin New Town) are based upon a hierarchized tree structure, whereas more recent subdivisions in Marne-la-Vallée New Town (Bussy-Saint-Georges, Serris, Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers) are dominantly made of loops and lollipops (Figure 6.b and Figure 7.b)

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

17/28

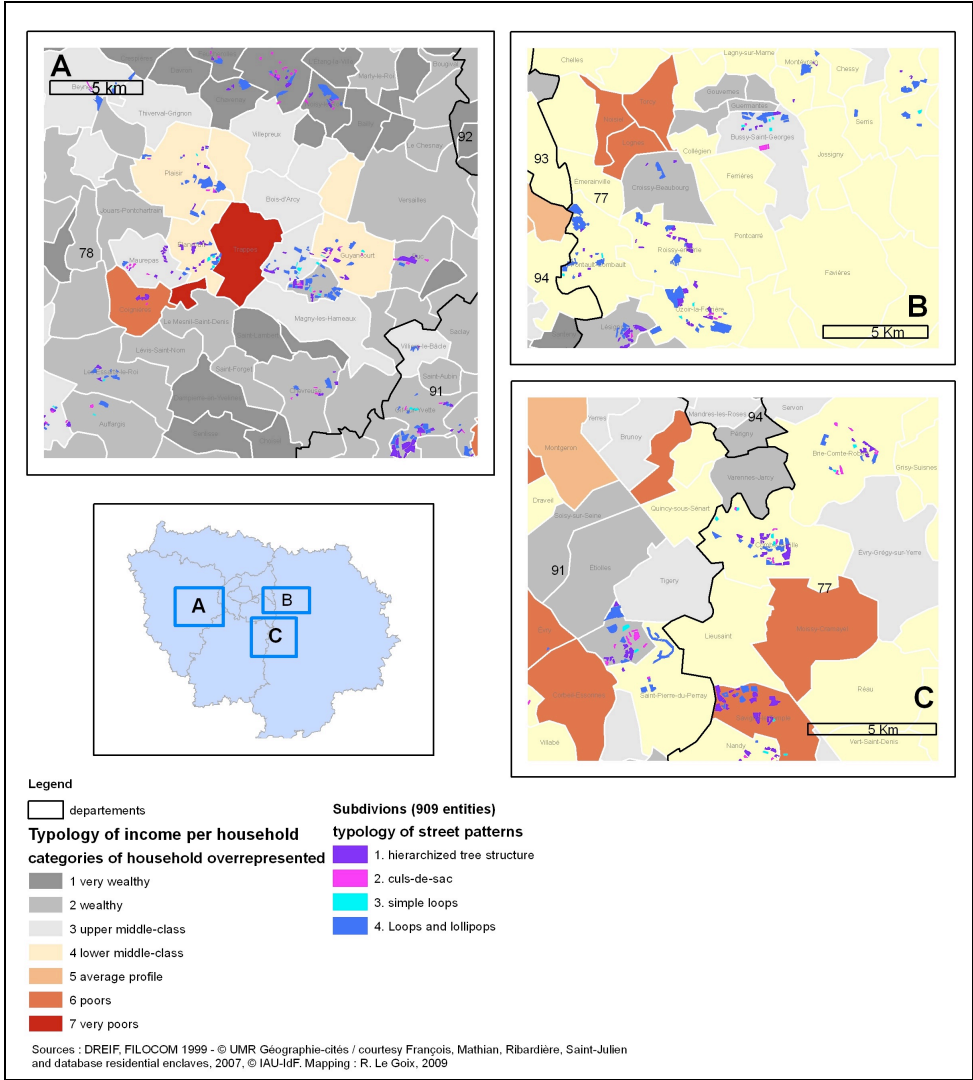


Figure 6. Income and street patterns

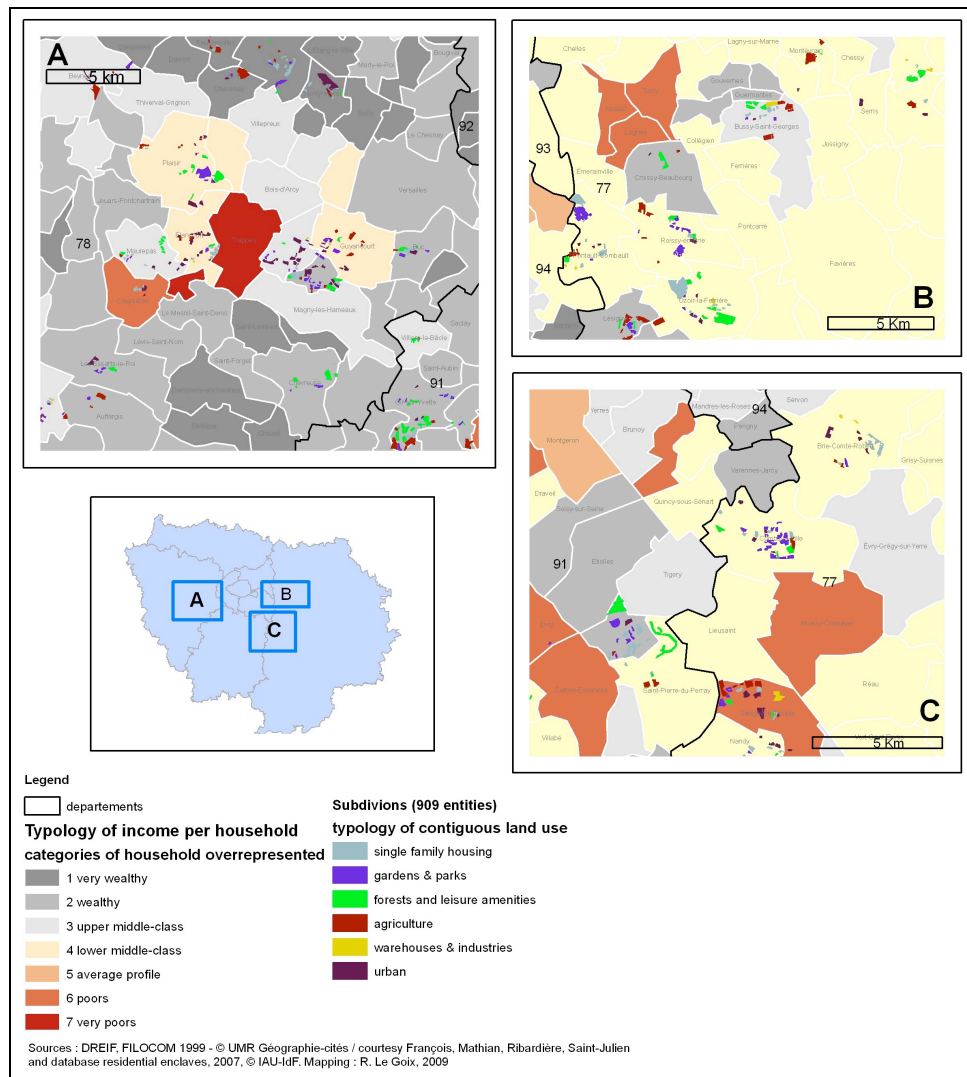


Figure 7. Income and contiguous land use

- At the local level (2): the effects of location

A second strong contextual effect is inherent in the genetic link between location (site rental and opportunities), morphological constraints and the spatial and thus social morphology of a subdivision.

This contextual effect is often stronger than expected, but not deterministic *per se*. It has been earlier assumed that subdivisions built nearby gardens, urban parks (type 2), forest and leisure amenities (type 3) are mostly designed to attract the wealthier categories of households. This hypothesis is easy to theoretically demonstrate and is verified in facts (Figure 5): the effects of location rent (prestige of the site) and usage rent (direct access to a golf course for instance) are accentuated because of the intrinsic value of this kind of vicinity the low probability of the



mutability of land use protects on the long run against any unwanted land use and help protecting property values. This kind of settings is quite common on the urban edges (Ozoir-la-Ferrière, Figure 7.b; Saint-Pierre-de-Perray, Figure 7.c or in the scenic Chevreuse valley, south of Paris, Figure 7.a). If urban settings (type 6) or single family housing environments are also very stable on the long run, they produce some externalities (traffic, congestion, lack of isolation, promiscuity, etc) that have a deterrent effect on wealthier classes. On the other hand, agricultural land uses are affected by a higher mutability and some negative externalities: most of them are found in wealth contexts belong to the upper and lower-middle class (Serris, Montévrain, Bussy-Saint-Georges, Figure 7.b). As an exception to the rule, they may also be found in some municipalities classified as being wealthy and very wealthy (Beynes, Chavenay, Figure 7.a). In this case, local planning policies protect agricultural land uses as a buffer zone to isolate the subdivisions in a slow growth policy (discussed *infra*).

This joint analysis of the neighborhood effects of income patterns on subdivisions morphologies confirms most three major findings. First, though not surprising *per se*, the analysis confirm there is a strong relation between the regional patterns of income per households and morphological patterns of households. Second, the stronger trend for differentiating subdivisions remains the age of a neighborhood and its correlation with income suburbia yields stronger generational effects on socio-economic patterns than inner cities areas. To what extent this relation means a direct causality between morphologies and preferences by some subsets of the single housing prospective buyers will remain an out of scope question for this paper; nevertheless, it clearly appears that some local planning or location contexts clearly affects morphological choices. New Towns produce more diversity in morphologies and wealth patterns than the other types of suburban neighborhood in the sample; location and nearby land-uses are very discriminating too in terms of wealth patterns, according to location rent, mutability of usage and guaranty of the investment. At first sight, one could quickly conclude that strong planning regulations (such as New Town policies) meet some of their goals in terms of social mix and diversity of the suburban fabrics, whereas uncontrolled development of subdivisions on the urban edge (near forest or agricultural land) will ultimately be linked with more homogeneous morphologies and social patterns.

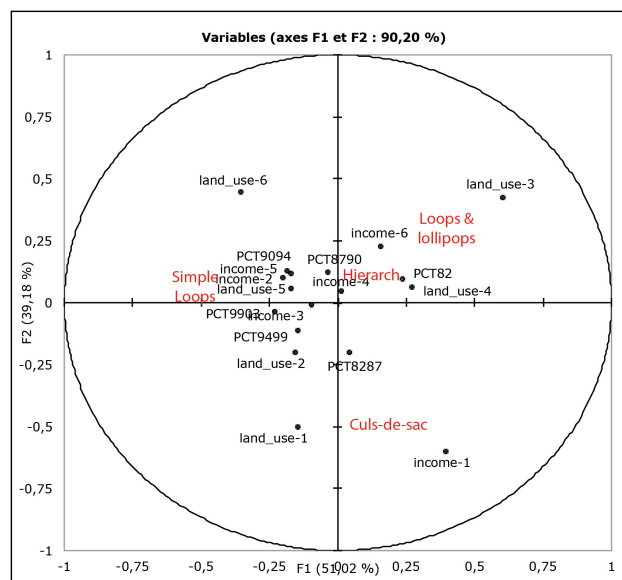
### 3. Regulation, actors, public and private interests, and “the state”

On the basis of this first insight, this section will cover the second hypothesis do institutional contexts and planning policies introduce discrepancies between municipalities in the layout of residential schemes and by doing so affect residential strategies and thus social contexts; and to what extent morphological and socio-economic patterns might be subordinated to local planning regulations, actors strategies, interactions between public and private interests, in suburban areas.

#### 2.4. How planning policies emerge from statistical covariance between income patterns and morphologies.

According to our line of argument, the intricate relations between morphology of a subdivision (street patterns and nearby land use), and income (as a proxy for socio-economic context at the municipal level), clearly appears as being strong and statistically significant. It is nevertheless not clear yet how different local contexts (i.e. institutional context, actors and governance) interact with these social and morphological regularities in the production of suburbia. It thus appears at this stage necessary to model the relations between morphological

patterns (independent variables) and how they interact with income, land-use and construction dates (dependant variables) in a discriminant factor analysis (DFA): the results of this analysis, from a descriptive approach, helps to get a better understanding of the components of local contexts (Figure 8).



**Figure 8. Sorting out contexts relative to suburban street patterns.**

Factors 1 & 2 of a DFA on 909 subdivisions.  $R^2=90.2\%$ .

From this analysis, three types of contexts yield a better understanding of the relation between subdivision morphologies, production time, nearby land use and income. The DFA confirms that nearby land use and construction date of the variable that better differentiates the subdivisions. On factor 1, the covariance of variables describes the median suburban edge context, which consists in the clustering of hierarchical street networks, built between 1982 and 1990, within contexts associated with median incomes (types 2, 3, 4 and 5) in a mixed set of nearby land-uses describing both industrial, warehouses and commercial facilities, and agricultural land-use. But compared to this, three major deviations can be analyzed, describing specific contextual arrangements.

A first trend emerges for schemes developed before 1982, which are likely to be Loops and lollipops and Hierarchized street networks, along with a preference for nearby land uses such as agricultural land-use (type 4), or forest and leisure amenities (type 3), street patterns in culs-de-sac being strongly associated with land use 1 (single family housing). These patterns are associated with a strong social polarization and are likely to be found either in richer municipalities (on Factor 1), but also in poorest municipalities.

A second trend emerges at the turn of 1987-1990 with the generalization of street patterns in loops (type 3) or lollipops (type 4), quite correlated with agriculture land use in the vicinity (type 4), or forest amenities (type 3). Preference for this kind of developments goes to areas located in the green belt areas around Paris with a higher level of space consumption (Dammartin-en-Goëlle, and the North of Roissy-CDG international airport along the A1

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

21/28

freeway), in the eastern sector (Roissy-en-Bire, Lésigny, Savigny-le-Temple), or in the some Villes-Nouvelles (such as on the edges of Saint-Quentin-en-Yvelines or between Saint-Nom-la-Bretèche and Chavenay).

A last, a third trend can be found around the newest developments (1994-2003), with a clear association with Simple Loops, favoring land uses 5 and 6 (nearby activities such as warehousing and industries, or denser urban settlements) more than other types. Municipalities are very diverse in terms of income structure (types 2, 3 and 5, among the different strata of the middle-class). This tendency to focus on simpler street patterns of seclusion, such as Simple loops, mostly derives from land opportunities the require developers to built within denser area and clustered zoning, in which in-fill developments require more flexible designs. They are found in the newer parts of the suburban development, and actually developers and planners actual strategies have been anticipating the enactment by the law of new standards, such as the requirement of social mix in newly planned neighborhoods (public housing) and a priority towards higher densities and in-fill developments within suburban areas. These regulations are implemented by means of restriction on zoning to avoid urban sprawl and consumption of agricultural lands (SRU law, December 2000, standing for *solidarities and urban renewal laws*).

A first partial conclusion highlights the determinant influence of State level and Regional level planning regulations. For instance, New Towns were planned after 1965 as a national wide project under the supervisions of the State and the government (DATAR<sup>10</sup>, an Agency for Regional Policy); land policy of New Towns, as well as master-planning, has been in charge of public development corporations (*Etablissements Publics*, such as EPA-Marne & EPA-France in Marne-la-Vallée New Town); implementation and local authority being transferred from municipalities to a supra-municipal district composed by a board of locally elected officials from the incorporated municipalities (*Syndicat d'Agglomération Nouvelle*). Green belts policy has also been a State policy to control the growth of Paris that was in the 1960's seen as detrimental to other major cities in France, this policy has progressively become in the 1990's a regional planning principle (SDRIF).

### 3.2. Subdivisions, metropolitan regulations vs. local consumption clubs

Suburban subdivisions are the outcomes of location strategies of actors considering differential location rent. From a general point of view, the production of urban space by private firms, developers, and homeowners, making individually optimal decisions, has a social cost and generates spillovers effects, such as pollution, sprawl, congestion, competition for land uses, land speculation, free-riding... Interpreted as a market failure (Bator, 1958). Such externalities represent a cost for the society as a whole. Following this theoretical thread, *PUD and private urban governance can be conceived in a first instance as a pre-emptive solution of market failures*. It supplies the residents with their own governance effort to avoid the spillovers of urban residential and industrial developments. On another hand such *developments also produce spillover effects on nearby communities* increased congestion, increased segregation, depletion of scarce resources (natural lands, water). An institutional intervention (municipality, planning institution, metropolitan association...) is thus required to limit the effects of those spillovers, especially in organizing fiscal equalization.

As a forgoing statement, PUD and residential estates, especially when managed by a homeowners association (gated or not), may be viewed as a contractual regulation placed

<sup>10</sup> Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale

upon a territory, that aims at a private pre-emptive solution of coping with the externalities of urban growth: NIMBYism, control of unwanted land uses, response to fear of crime by the means of a private security service. To a certain extent, home ownership inside a planned unit development shall be seen at first as a real-estate investment; second as a private attempt to gain local control over the neighborhood in order to maintain the tidiness of the environment by the means of restrictive covenants enforced by the property owners association (Newman, 1972); and finally means to secure a composite desire for status exhibition, security of the relatives, a certain kind of exclusive lifestyle, and a warranty of a life-time investment in socio-economic national contexts where mortgages are running during several decades, especially if the PUD is secluded or gated or has some sort of security systems (Blakely, Snyder, 1997; Low, 2003 ).

As a consequence, property rights are not basically balanced between public and private realms, the latter encompassing a vision of the capitalist production of city space as fragmented into small, local consumption clubs (Webster, Lai, 2003) addressing the specific needs in collective goods of a locality. Government, real-estate developers as well as community action can “effectively assign property rights over shared neighborhood goods, and in so doing create a set of included ‘members’ and a set of excluded ‘nonmembers’” (Webster, 2002). In these schemes, property rights and membership are attached to some collective goods (streets, sidewalks, leisure facilities), the association being instrumental in collectively producing public goods for the “members” (the residents), against the outsiders and ‘nonmembers’. Webster and Le Goix demonstrated how the recent developments of the *Commonhold laws* in the UK, and the US systems of *Common Interest Developments* and homeowners associations might under certain conditions, be a locally sustainable solution that might help stabilize the financing of urban growth; redevelop aging neighborhoods; maintain a certain kind of social diversity; protect, conserve and enhance depletable urban resources; and raise the volume of revenue spent on maintaining the city (Le Goix, Webster, 2006). But these gains are not made without social costs and spillovers. Indeed, private urban governance cannot exist truly independently from state or public subsidy. This is a new urban dynamic that will surely become more and more important as private associations look for ways of raising the public subsidy to their activities and municipal governments look for ways in which their liabilities can be reduced by private sector counterparts.

### 3.3. *Developers vs. municipal governments*

In order to better address the role of developers and how their private interests interact with those of municipal governments (or supra-municipal in the case of New Towns), three case studies are of interest that shows how negotiation, local interactions between the different level of governance and games between actors contribute to discriminate between types of suburban and social morphologies.

#### - *In the “Plaine de Versailles”: exclusive subdivisions vs. no-growth policy*

The upper-class municipalities on the western side of Versailles (Saint-Nom-la-Bretèche, Feucherolles, Noisy-le-Roi, Chavenay, see Figure 6.b) belong to the class with the higher concentration of wealthier households (type 1), and are mostly built up subdivisions of type 4 (loops and lollipops), and secondary of type 2 (culs-de-sacs). Built up in the early 1980s, land use in the environment of subdivisions is mostly mixed subdivisions have been built close to each other, clustered like in a large master planned community, nearby a small-town center and leisure facilities. These suburban villages (or exurbs) are surrounded by agricultural land use. This schemes were originally developed by major national developers. Nevertheless, Floriane Dutel (2007) demonstrates in her study that property owners association and local groups of residents are proactive in pushing the municipalities to adopt a low growth policy,

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

23/28

in order to avoid the location of any newer subdivision in the area and maintain the rural environment. Municipalities pushed towards a legal protection placed over agricultural land uses in the area. An interesting focus has been set on the fate of two small airfields for general aviation in the vicinity (Chavenay and Saint-Cyr-l'Ecole). Whereas residents of nearby larger cities (Bois-d'Arcy, Saint-Cyr) battle against the externalities of general aviation aircraft flying low over their subdivisions and seek every means to have the activity limited or the airfield shut down, residents' associations of wealthier subdivisions in Saint-Nom-la-Bretèche or Chavenay battle to keep the airfield, as this land use is considered as a green buffer zone against the risk of urban sprawl (Dutel, 2007)

- *Ozoir-la-Ferrière: chasing growth*

Ozoir is an *exurb*-like municipality of the eastern part of the Ile-de-France, with 20,000 inhabitants and 71 % of the housing stock being single-family homes in large master-planned communities in 2005. This municipality embodies the classical contexts where middle-class and lower-middle-class residents become first-time buyers of a single-family house in a subdivisions; the archetype of the suburban realm for middle-class young families. In his study, Alexandre Tournès (2008) explores the design and the governance of the larger master-planned community (Domaine Poirier, the large subdivision, south-east of Ozoir, with forest nearby land use and loops and lollipops street patterns, Figure 7.b), originally designed for horse-riding enthusiasts in which several national or international developers (among them Nexity and Kaufman & Broad). The subdivision has classically been placed under the management of a POA (Association Syndicale Libre) in charge of regulation and maintenance of shared amenities. In his report based upon field surveys and interviews, Tournès suggests that the planning process favors this kind of subdivisions for a set of reasons. First, municipal governments are engaged in a race to attract new residents and to compete with nearby Marne-la-Vallée New Town. Second, municipalities really support the concept of residential subdivisions, in order to conserve the general aspect of the landscape and to prevent the arrival of heterogeneous patterns in other terms, "why should we change?". Findings suggest that the discourses of actors relative to the morphological homogeneity often diverge when it comes to the issues of social homogeneity. At last, municipalities make a common use of their regulation tools, such as setting a special planning district (ZAC<sup>11</sup>) in order to keep a decisive role over the developer, especially in defining public services. When developer file a simple development permit for a subdivisions, municipalities are often impaired in imposing their views to the operators; whereas planning regulation tools such as ZAC and districts are instrumental in the negotiation process with developers (Tournès, 2008).

- *Chessy: developing gated community style of urbanism in a New Town*. Sylvie Lidgi (2008) has studied in an unpublished report for the INHES the process of developing a small gated community in the New Town of Marne-la-Vallée, in Chessy (Figure 6.c; Figure 7.c), by the means of interviews with planners, developers and municipal officials she demonstrates (Lidgi, 2008). In what used to be a countryside village in open-field landscape has been incorporated in the 4<sup>th</sup> sector New Town in 1987 along with the early stages of the implementation of Disneyland Paris. The municipality belongs to a special district governed by a public private partnership between on one hand the EPA-Marne public development corporation in charge of land regulation, on the other hand the Euro-Disney corporation (a French-based sister company of Disney Corp.) which has by this agreement a right of preemption on undeveloped land in the vicinity of the amusement park<sup>12</sup>, and at last the

<sup>11</sup> Zone d'Aménagement Concertée

<sup>12</sup> In this zone, circumscribed by a circular boulevard, planification is under control of the leisure and entertainment corporation.

*Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN)*, a supra-municipal public body of governance in charge of planning. The author studied a *special planning district* (ZAC Les Fermes), which is indeed beyond the limits of Disneyland development zone. The *Villa B* is a gated scheme of 59 households (both multiple and single family units) located nearby the older core of Chessy, as an in-fill development. The elaboration of the program went through different steps at all governance levels the global design of the ZAC Les Fermes has been planned in the 1990s by both the EPA-Marne, the SAN and the municipality of Chessy. A national developer (*les Nouveaux Constructeurs*) is chosen and first properties are sold in 2001, 70 % will be owner-occupied. FONCIA, a national corporation specialized in POA management will be in charge of operating the subdivision. Lidgi demonstrates that the design of the scheme (layout, gating, type of housing) has been defined with a large involvement of public authorities, and negotiated with the developer by the means of an informal pre-approval of the building permit (though such a pre-approval doesn't exist in any legal form). Even if the New Town governance weakens the decisive powers of the mayor, the mayor of Chessy played a key role in the decision process towards the erection of gates around the enclave. Pro's and con's of gating have been balanced by the developer and the mayor, the latter being advised by city-planners and architects: between the interest of public dedication of streets to lower POA fees for residents, the identification by the developer of a potential market for a gated subdivision, the arrival of new categories of residents who could either bring new business opportunities or throw the local demographical or electoral equilibrium out of balance. In Chessy, the mayor has authorized the gating of the neighborhood because of the small size of the development, and the guaranties of architectural harmony with the small town center (Lidgi, 2008).

What can be learned from the different case studies ?

- First, suburban subdivision are not just a contagious cut-and-paste of "ready to urbanized" schemes scattered on the urban edges by the pure effects of site rental and economical opportunities, although literature often compares a supposedly suburban morphological homogeneity to a keno capitalism in post-fordist metropolises (Dear, Flusty, 1998). Many institutional processes, at different levels, both by private or public actors, contribute to the definition of morphologies and to the regulation of land use that produce local suburban residential contexts.
- Clubbization patterns in suburban small communes seems a dominant trend as E. Charmes summarizes many municipal government are instrumental to subdivision groups of residents in order to "carry out policies that are increasingly similar to the management of private residential clubs. (...) the major transformation is less a rise of the private sector to the detriment of the public sector, than a change in the philosophical definition of the relationship to residential space" (Charmes, 2009).
- Such clubbization trends in municipal governance are more likely to emerge in places where political and economical forces structuring suburban governance are weaker, as a reaction to urban sprawl the example of the Plain of Versailles is symptomatic of a location that used to be a excellent investment opportunity for developers, which turned into a "no-growth" area after the wealthy residents took over the municipal government and reacted to the suburban sprawl in this area.

## Conclusion

This joint analysis of the neighborhood effects of income patterns on subdivisions morphologies confirms most three major findings. First, though not surprising *per se*, the analysis confirm there is a strong relation between the regional patterns of income per households and morphological patterns of households. Second, the stronger trend for

R. Le Goix, 2009, *Suburban morphologies and contextual effects*.  
5<sup>th</sup> International Conference Private Urban Governance. Santiago, Chile April 2009.

25/28

differentiating subdivisions remains the age of a neighborhood and its correlation with income: suburbia yields stronger generational effects on socio-economic patterns than inner cities areas. To what extent this relation means a direct causality between morphologies and preferences by some subsets of the single housing prospective buyers will remain an out of scope question for this paper; nevertheless, it clearly appears that some local planning or location contexts clearly affects morphological choices. New Towns produce more diversity in morphologies and wealth patterns than the other types of suburban neighborhood in the sample: location and nearby land-uses are very discriminating too in terms of wealth patterns, according to location rent, mutability of usage and protection of the investment. At first sight, one could quickly conclude that strong planning regulations (such as New Town policies) meet some of their goals in term of social mix and diversity in the suburban fabrics, whereas uncontrolled development of subdivisions on the urban edge (near forest or agricultural land) will ultimately be linked with more homogeneous morphologies and social patterns.

At last, institutional contexts (New Towns, planning policies, zoning restrictions, etc.) are likely to introduce discrepancies between municipalities in the layout of residential schemes and by doing so affecting residential strategies, social contexts:

Many institutional processes, at different levels, both by private or public actors, contribute to the definition of morphologies and to the regulation of land use. Public governance seems to have more control over suburbanization processes than assumed by a common wisdom that often considers the planner as “almighty” and responsible for the homogenization of suburban landscapes. But club realm as a local regulation political system in suburban small communes seems a dominant trend.

#### Acknowledgements

The author wishes to acknowledge and thank the IAU-IdF, Antonin Gosset and Céline Loudier-Malgouyres, principal investigators for the database on residential enclaves in Ile-de-France used as a primary source in this paper. This work has been made possible by the involvement of Antonin Gosset, then a master student at the University Paris 1 Panthéon-Sorbonne, as a trainee at the IAU-IdF, under the supervision of Céline Loudier-Malgouyres, Joël Boulrier and Renaud Le Goix.

Special greetings and thanks to the members of the UMR Géographie-cités (Jean-Christophe François, Hélène Mathian, Antonine Ribardiére and Thérèse Saint-Julien, whose typology of municipalities by revenue profiles has been of great help to the aim of this paper.

The author has been granted the right to use these data for further researches, which is gratefully acknowledged.

Researches for this paper have been founded by the ANR (French National Research Agency, <http://www.agence-nationale-recherche.fr/Intl>), under the IP4 2008-2011 research program (*Public-Private Interactions in the Production of Suburban areas*, <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/>).

#### References

- ASCHER F. (1995). *Métapolis, ou l'avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 346 p.  
 BATOR F. M. (1958). «The anatomy of market failure». *Quarterly Journal of Economics*, vol. 72, 351-379.  
 BECKOUCHE P., VIRE E. (1998). «La recomposition du centre économique parisien.». in *Données Urbaines, tome 2*. Paris: Economica / Anthropos.  
 BERGER M. (2004). *Les périurbains de Paris*. Paris: CNRS Editions, 318 p.

- BERROIR S., MATHIAN H., SANDERS L., SAINT-JULIEN T. «Les pôles de l'activité métropolitaine». in *Saint-Julien Th., Legoix R., La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*: Belin. 11-38.
- BERROIR S., MATHIAN H. L. N., SANDERS L., SAINT-JULIEN T. R. S. «Navettes et disjonction sociale dans une métropole multipolaire». in *Saint-Julien T., Le Goix R., La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*.: Belin. 89-109.
- BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes (coll. Géographie sociale), 230 p.
- BLAKELY E. J., SNYDER M. G. (1997). *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 209p.
- BORDREUIL J.-S. (2000). «La ville desserrée». in *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*. Paris: Editions La Découverte. 169-180.
- BURGEL G. (1989). *La ville fragmentée le lotissement d'hier et d'aujourd'hui*. Nanterre: Laboratoire de géographie urbaine (coll. Villes en parallèle), 264 p.
- CALLEN D. (2002). *Espaces publics, espaces privés: conception et pratique des nouveaux espaces résidentiels*. Département de Géographie. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (dir. Pr. Th. Saint-Julien). 137 p.
- CALLEN D., LE GOIX R. (2007). «Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles». in *La métropole parisienne. Centralités, Inégalités, Proximités*. SAINT-JULIEN T. et LE GOIX R., Eds. Paris: Belin (collection Mappemonde). pp. 209-232.
- CASTELLS M., HALL P. (1994). *Technopoles of the world the making of twenty-first-century industrial complexes*. London & New York: Routledge, 275 p.
- CERVERO R. (1989). *America's Suburban Centres the Land Use Transportation Links*. London: Unwin-Hyman.
- CERVERO R., KANG-LI W. (1998). «Sub-centring and Commuting: Evidence from the San Francisco Bay Area, 1980-90». *Urban Studies*, vol. 35, n° 7, 1059-1076.
- CHARMES E. (2005). *La Vie périurbaine face à la menace des "gated communities"*. Paris: L'Harmattan.
- CHARMES E. (2009). «On the Residential 'Clubbisation' of French Periurban Municipalities». *Urban Studies*, vol. 46, n° 1, 189-212.
- DAVIS J. S., NELSON A. C., DUEKER K. J. (1994). «The New 'Burbs: the Exurbs and their Implications for Planning Policy». *Journal of American Planning Association*, vol. 60, n° 1, 45-59.
- DEAR M., FLUSTY S. (1998). «Postmodern urbanism». *Annals of the Association of American geographers*, vol. 88, n° January 1998, 50-72.
- DIDIER S. (2000). *Une île dans la ville ? Invention, négociation et mise en pratique du modèle de ville disney à Anaheim (Californie), 1950-2000*. Thèse de Doctorat de Géographie. Paris: Université Paris 1. 422p.
- DONZELOT J., MONGIN O. (1999). «De la question sociale à la question urbaine». *Esprit*, n° 258, 83-86.
- DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (1997). *La ville émergente*. La Tour d'Aigues: Editions de l'Aube (Coll. Monde en cours. Société), 285 p.
- DUTEL F. (2007). *l'enclavement résidentiel et les logiques d'entre-soi dans l'ouest francilien*. Dept. of Geography. Paris: University Paris 1 Panthéon-Sorbonne, . Master 1 Geography (supervisor Le Goix, R.).
- FOLDVARY F. (1994). *Public Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services*. Aldershot: Edward Elgar, 264 p.
- FRANCOIS J.-C., MATHIAN H., RIBARDIÈRE A., SAINT-JULIEN T. (2007). «Riches et pauvres en Ile-de-France formes et sens des voisinages». in *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. SAINT-JULIEN T. et LE GOIX R., Eds. Paris: Belin (Mappemonde). 113-137.
- GARREAU J. (1991). *Edge City Life on the New Frontier*. New York: Doubleday, 548 p.
- GHORRA-GOBIN C. (1997). *Los Angeles le mythe américain inachevé*. Paris: CNRS Editions, 195 p.



- GORDON P., RICHARDSON H. W., WONG H. L. (1986). «The Distribution of Population and Employment in a Polycentric City. The Case of Los Angeles». *Environment and Planning*, vol. 18, n° 2, 161-173.
- GORDON P., WONG H. L. (1993). «Beyond Polycentricity: The Dispersed Metropolis, Los Angeles, 1970-1990». *Journal of American Planning Association*, vol. 62, n° 3, 289-295.
- GOSSET A. (2007). *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France*. Paris: Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF). 62 p.
- GOTTMANN J. (1962). «Mégalopolis, région-laboratoire de l'urbanisation moderne». *les Cahiers de la République*, vol. 7<sup>e</sup> année, n° 46, [Rééd. Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle, sous la direction de Roncayolo M. et Paquot T., 1992. Paris. Larousse, 1587-1592.].
- GUEROIS M., LE GOIX R. (2000). «La multipolarité dans les espaces métropolitains: Paris, Lyon, Marseille et Lille». in *Données urbaines 3*. MATTEI M. F. et PUMAIN D., Eds. Paris: Anthropos. 234-249.
- HALBERT L. (2004). *Desserrement, densité, polycentrisme et transformation économique des aires métropolitaines*. UFR de Géographie. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. 342 p.
- JAILLET M.-C. (1999). «Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ?». *Esprit*, vol. 11, n° 258, Novembre 1999, 145 - 167.
- LANG R., LEFURGY J. B. (2007). *Boomburbs the rise of America's accidental cities*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press, xiii, 212 p., [212] p. of plates.
- LANG R., LEFURGY J. B., NELSON A. C. (2006). «The Six Suburban Eras of the United States. Research Note». *Opolis: An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies*, vol. 2, n° 1, Article 5.
- LE GOIX R., LOUDIER-MALGOUYRES C. (2004). «L'espace défendable aux Etats-Unis et en France». *Urbanisme*, n° 337 (juillet-août 2004), pp. 51-56.
- LE GOIX R., WEBSTER C. (2006). «Gated communities, sustainable cities and a tragedy of the urban commons». *Critical Planning*, vol. 13, n° summer 2006, 41-64 summer 2006.
- LIDGI S. D. (2008). *Lotissements sécurisés et action publique. Rapport de recherche thème 3 - les gated communities à la Française*. Paris: INHES. Correlation, 118 p.
- LOUDIER-MALGOUYRES C. (2007). «L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés». *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 102, 79-88.
- LOW S. (2003). *Behind the gates life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge, xi, 275.
- MCKENZIE E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.); London: Yale University Press, 237 p.
- MERLIN P. (1991). *Les villes nouvelles en France*. Paris: Presses Universitaires de France (Que sais-je ?; 2609), 127 p.
- MONTERRAT FARGUÉLL I., GRANDVAL V., Eds. (1998). *Hameaux, villas et cités de Paris*. Paris: Action artistique de la ville de Paris.
- NEWMAN O. (1972). *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design*. New York: MacMillan, 264 p.
- NEWMAN O. (1996). *Creating Defensible Space*. Washington, D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., 126 p.
- SCOTT A. J. (1988). *Metropolis from the division of labor to urban form*. Berkeley: University of California Press, 260 p.
- SCOTT A. J., SOJA E. W. (1996). *The city Los Angeles and urban theory at the end of the twentieth century*. Berkeley: University of California Press, 1-21.
- SMITH N. (1979). «Gentrification and the Rent gap». *Annals of the Association of American geographers*, vol. 77, n° 3, 462-465.
- SOUTHWORTH M., OWENS P. O. (1993). «The Evolving Metropolis: Studies of Community Neighborhood and Street Form at the Urban Edge». *Journal of American Planning Association*, vol. 59, n° 3, 271-287.
- TOURNES A. (2008). *Interactions public/privé dans la production des espaces périurbains. Un jeu complexe entre les différents acteurs*. *Department of Geography*. Paris: University of Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Master 1 of regional and urban planning (supervisor Le Goix, R.), 110 p.

- WATTINE D. (1990). «Participation financière des lotisseurs». *Etudes Foncières*, n° 48 (septembre), pp. 32-34.
- WEBSTER C. J. (2002). «Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft». *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 397-412.
- WEBSTER C. J., LAI L. W. C. (2003). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*. Edward Elgar, Chetlham, Glos.

# Gated Communities

## Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments

*Edited by  
Samer Bagaeen and Ola Uduku*



publishing for a sustainable future  
London • Sterling, VA

# Contents

<i>List of Figures and Tables</i>	<i>ix</i>
<i>Foreword – Urban Gating: One Instance of a Larger Development? by Saskia Sassen</i>	<i>xi</i>
<i>List of Contributors</i>	<i>xiii</i>
<i>List of Acronyms and Abbreviations</i>	<i>xv</i>
<b>1 Gated Histories: An Introduction to Themes and Concepts</b>	<b>1</b>
<i>Samer Bagaeen and Ola Uduku</i>	
Introduction	1
Determining and describing the gated community: Urban form	3
Social sustainability and urban form	4
<b>2 Opening the Gates: An East–West Transmodern Discourse?</b>	<b>9</b>
<i>Ziauddin Sardar</i>	
<b>3 Gated Urban Life versus Kinship and Social Solidarity in the Middle East</b>	<b>15</b>
<i>Samer Bagaeen</i>	
Introduction	15
The formal aspects of the traditional Middle Eastern city	16
Law and the built environment in the Middle East	16
The traditional city as an inherently socially sustainable entity	17
Building and planning principles in the Middle Eastern city	18
The production of space in the traditional Middle Eastern city	19
Gated communities in a contemporary Middle East	21
Conclusions	23
<b>4 Gating Urban Spaces in China: Inclusion, Exclusion and Government</b>	<b>27</b>
<i>Luigi Tomba</i>	
Gates and the Chinese city	27
From cities of production to cities of gates	28
Structural and political reasons behind the triumph of gates	30
Arenas for private conflicts	31
The politics of gates: Classification, autonomy and governmentality	33
<b>5 Lagos: ‘Urban Gating’ as the Default Condition</b>	<b>39</b>
<i>Ola Uduku</i>	
Introduction	39
Urban gating in Lagos as the <i>default</i> position: A critique	40
The sustainable ecology of gates: A contemporary versus historical analysis	42
What next? The future of security town Lagos	43
Conclusions	45

<b>6</b>	<b>Gated Minds, Gated Places: The Impact and Meaning of Hard Boundaries in South Africa</b>	<b>49</b>
	<i>Karina Landman</i>	
	Introduction	49
	Gated minds and places: An historical overview	50
	Emerging patterns: Boundaries, identities and their impact on social sustainability	56
	The meaning of gated communities	57
	Conclusions	58
<b>7</b>	<b>Latin American Gated Communities: The Latest Symbol of Historic Segregation</b>	<b>63</b>
	<i>Sonia Roitman and Mónica Adriana Giglio</i>	
	Introduction	63
	Social segregation in the Latin American city	64
	Gated communities in Argentina	68
	Gated communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires (MABA)	69
	Gated communities in the Metropolitan Area of Mendoza (MAM)	72
	Conclusions	74
<b>8</b>	<b>Gated Communities in Mexico City: An Historical Perspective</b>	<b>79</b>
	<i>Diana Sheinbaum</i>	
	Introduction	79
	The new city and its fortified enclaves	80
	Opening windows and erecting spiritual walls	81
	Law and control: Strengthening spiritual boundaries	82
	Order and progress: Segregation by class	83
	Suburbs: 'An ideal place to live'	85
	Gated communities: New trends in spatial segregation	87
	Conclusions	88
<b>9</b>	<b>Production and Social Sustainability of Private Enclaves in Suburban Landscapes: French and US Long-Term Emergence of Gated Communities and Private Streets</b>	<b>93</b>
	<i>Renaud Le Goix and Delphine Callen</i>	
	Introduction	93
	Long-term trends and the emergence of private residential governance in France and the US	94
	Global product versus local actors in the production of gated communities	99
	Valuating public space by design: Enclosures, location and rent-seeking strategies	101
	Local path dependency: Private neighbourhoods, local strategies and institutional milieu	116
	Conclusions	111
<b>10</b>	<b>Barriers and Boundaries: An Exploration of Gatedness in New Zealand</b>	<b>115</b>
	<i>Ann Dupuis and Jennifer Dixon</i>	
	Introduction	115
	The continuity of enclosures	116
	Change: Contemporary gated communities in New Zealand	118
	Gated communities and sustainability	119
	Conclusions	129

## 9

## Production and Social Sustainability of Private Enclaves in Suburban Landscapes: French and US Long-Term Emergence of Gated Communities and Private Streets<sup>1</sup>

*Renaud Le Goix and Delphine Callen*

### Introduction

This chapter aims to demonstrate that gated communities, although often presented as a recent unsustainable trend of security-oriented urbanism, and which have spread all over the world in the last two decades, are, indeed, a classical and generic form in urban sprawl and the suburban landscape. In attempting this, we apply a theoretical approach that views the private residential community as a *club economy* to analyse the planning, managing practices and social interactions at the local level.

We balance how private communities might be pro-social sustainability tools or, in contrast, may put urban equilibrium (political fragmentation and social interactions) at risk on the suburban edge of sprawling cities. We believe that social sustainability issues connect to the genesis of urban edges' morphologies and require an analysis of the underlying forces that structure them. The following section analyses the long-term trends in the local emergence of private residential governance in order to gain a better understanding of the diffusion of gated communities and how offer, demand and the local nexus of actors interact. Next, we consider how the local adoption of private urban governance models is structured by the

nexus of laws, and planning and residential strategies. More specifically, we analyse appropriation strategies of public space by private enclaves residents, and argue that local policies and discourses of intervening actors are often guided by locally driven interests and rent-seeking strategies that might contradict social equity principles. Finally, we argue that local path dependency truly explains the success stories of gated communities according to local social and political patterns and local institutional milieus.

Considering the nexus of law, as well as the practices of development industries and the layout of neighbourhoods, the findings balance, on the one hand, the strategies of local actors targeting the building of sustainable communities from the viewpoint of owners and entrepreneurs, and, on the other hand, equity principles at a more general level. This demonstrates that common goals of private communities are about getting control over the nearby environment (control over public space, amenities, etc.) and about guaranteeing property values. Nevertheless, field studies and residents' interviews, empirical data describing the political behaviour of gated communities and the social relations of residents reveal path dependencies in the local manifestations of private communities. Whatever the legal context, local actors,

residents' strategies, public bodies of governments and entrepreneurs find ways of meeting a continuous demand for local control. This can be met either through private urban governance or through a local body of public government, depending on how local institutional milieus have structured decision-making, fiscal regulation and social exclusion patterns. This demonstrates that the political behaviour and social interactions emanating from private residential areas are eventually familiar and consistent with more casual patterns in a suburban world.

In capitalist cities, markets, speculation and location rent are pre-eminent forces that structure urban space. Thus, the patterns supporting the development of private and gated neighbourhoods seem to be largely characterized by the action of land developers (on the offer side) and a growing desire to control the quality, safety, security and tidiness of the residential environment (on the demand side) (Le Goix and Webster, 2008). In this context, investigating gated communities under the scope of social sustainability requires us to consider the broader context of the *sustainability of communities* and *social equity*. In this chapter, we consider the extent to which gated neighbourhoods are sustainable communities, and analyse the tendency of private streets and gated communities promote social interaction within communities, demand-side analysis for safety, control over the neighbourhood, and, ultimately, protection of property values. Social equity includes how gated enclaves interact with access to public space, public services and the range of location choices, strategies and constraints of owners and renters. The chapter, furthermore, discusses arguments that have yet been rarely expressed in the literature: the dichotomy between public and private space in private residential enclave is more apparent than real, and these new 'private residential' spaces are less different, and less unprecedented than is often claimed (Kirby, 2008).

### **Long-term trends and the emergence of private residential governance in France and the US**

Assessing the social sustainability of gated communities requires us to gain a better understanding of how demand and offer for residential private urban governance emerge locally. This, indeed, connects to

social equity in terms of local government body strategies in housing and access to open space versus privatized commons, and how local governments promote equity and spatial justice in a context of suburban growth.

In order to understand the phenomenon of private communities, we must first understand the arguments put forward by current scholars. Since the early 1990s, a discourse has been growing on gated communities or privately governed urban territories. Their rise was initially fastest in the US and Latin America, where the media and academic commentators were quick to describe the phenomenon in terms of security-oriented privatized urbanism (Flusty, 1994; Marcuse, 1997; Davis, 1998; Low, 2001). A popular critique soon followed, warning of the social fragmentation of the city, out-of control urban segregation, secession, etc. (Blakely and Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Glasze et al, 2002; Low, 2003). Others view the shift from the 'public' city to urbanization by private enclaves as a 'secession' of the elite and a regressive redistribution of resources and well-being. While the discourse on gated urbanism seemed to spread from American sources, the phenomenon itself had its own local history in every continent and country (Carvalho et al, 1997; Caldeira, 2000; Thuillier, 2005): in China (Giroir, 2006; Webster et al, 2006), South-East Asia and Australia (Burke, 2001); Europe (Glasze, 2003; Billard et al, 2005); Eastern Europe (Lentz, 2006); South Africa (Jürgens and Landman, 2006); and the Arab world (Glasze, 2000; Glasze, Alkhayyal, 2002). Gating may thus be interpreted as a global trend. It is undoubtedly influenced in many ways by US models; but it is developed according to local political, legal and architectural traditions (Glasze et al, 2002; Glasze, 2005).

This section reviews long-term trends in the production of residential area, and how these trends contribute to the local emergence of gated communities. The issue raised connects to the genesis of urban edges' areas, and the underlying forces that structure them. Indeed, private actors contribute to the production of space e.g. professional territorial management and real-estate developers); local public authorities have key strategies (e.g. control of land use, social selection of residents, and urban sprawl or slow-growth policies); and publicly owned and managed areas tend to disappear, yielding an urbanism in which private residential developments are key features.

As several threads of lineation make gated communities classical features in suburban areas, the following sub-sections analyse the heritage of legacy gated enclaves, and push forward the argument that getting a better understanding of the diffusion of gated communities requires correlating them with how public bodies of government manage urban growth.

### **Lineation of gated communities: Common interest developments (CIDs), exclusivity and fear**

The shift from global 'spread' to local 'emergence' as an underlying explanation naturally leads to the study of locally specific antecedents to gated communities (from now on, gated communities). Gated communities have a long history. Private urban governance emerged in 19th-century industrial European cities such as London and Paris, in which the new industrial bourgeoisie sought in privately operated and enclosed suburban neighbourhoods a quiet retreat from the busy city centre (Foldvary, 1994; McKenzie, 1994). Le Parc de Montretout, in Saint-Cloud, France, developed in 1832, probably being the first of its kind (Degoutin, 2004, 2006). In the US, the spread of gated communities has roots in a longstanding ideology of suburban development. One early thread of influence is the romantic suburban utopias and utopian-influenced projects. Haskell's Llewellyn Park was probably the first modern gated community built in the US. It has continuously operated a gatehouse and a private police force since 1854 and introduced private governance of shared amenities based on deed-restrictive covenants that protected the stability and homogeneity of the neighbourhood (Jackson, 1985). A second thread links US modern gated communities to the historical processes that brought common interest developments (CIDs – a form of co-ownership tenure and organization) and exclusionary restrictive covenant laws from Europe to the US. McKenzie (1994) explores the long European history of restrictive covenants and residential associations (observable since 1743 in London). The first homeowners association *per se* was created in the US in 1844 in Boston's Louisburg Square. Llewellyn Park and Roland Park (1891) were the first large privately owned and operated luxury subdivisions, yielding exclusive neighbourhoods. They

established consumer and real-estate developer expectations and legal and organizational approaches that helped to shape contemporary private urban governance in the US. McKenzie (1994, p9) writes:

... to maintain the private parks, lakes and other amenities of the subdivisions, developers created provisions for common ownership of the land by all residents and private taxation of the owners. To ensure that the land would not be put to other uses by subsequent owners, developers attached 'restrictive covenants' to the deeds.

During the first half of the 20th century, this kind of high-end subdivision became quite common (Mission Hills, Missouri, in 1914; Kansas City Country Club District, Kansas, during 1930s; and Radburn, New Jersey, in 1928). Along with landscaping and architectural requirements, the idea of social preferences as a commoditized attribute has become common in CIDs. Exclusive lifestyle developments became common by the turn of the 1960 and 1970s, designed as mass consumption real-estate developments, financed by large corporations attracted by potential profits and backed by the government through the Department of Housing and Urban Development (McKenzie, 1994).

### **Gated communities as generic patterns in suburban sprawl**

On a scenic hill, overlooking the Seine River, the Parc de Montretout in Saint-Cloud, France, is a pioneer. The private estate used to be part of the royal domain of Saint-Cloud, and had been a residence for guards and officers. In 1832 the domain was partially dismantled and sold to a private developer, and a homeowner association (l'Assemblée Syndicale des Propriétaires) was incorporated.<sup>2</sup> The first development was planned for 37 properties, and there are today almost 50 distinct units housing about 400 people. 1855 covenants set several restrictions enforced to protect the property values. Housing units were to be built within the three years following the purchase of a lot, and businesses, cafés and ballrooms were prohibited in the development. In 1932, the regulations were amended in order to prevent any lot to be subdivided below a 1000 square metre surface and to restrict the building of non-residential structures.



The development has always been gated (see Figure 9.1); but security was not a pre-eminent goal in the original concept: the restrictive covenants only mention a janitor's booth near the main gate.<sup>3</sup> There is no reference to the gate itself in the covenants, and the walls and gate are physical remainders of the former park enclosure. The gate can be considered as a resilience of former land use: it used to be a gated residence for officers and royal guards.

According to a resident,<sup>4</sup> only one burglary has occurred during five years; but many residents perceive safety concerns as an important issue and rely on the gate to provide more security. This concern seems to be relevant especially among the homeowners who recently moved in. Former residents consider the janitor and the monumental gate as effective enough to deter crime; but some residents (such as Front National's leader Jean-Marie Le Pen and some national and CEOs and top industry executives) requested the installation of electronic devices to control the gate. The implementation of video surveillance at the gate was proposed but declined because illegal: it would have recorded public traffic on a public street for private purposes. Finally, the bucolic landscaping cautiously maintained by the association is regularly disturbed by journalists and TV reporters because of the political activities of the extremist leader in his headquarters.

Montretout was a very early example of a private gated development; but this is not an isolated case in Paris. Many apartment buildings and small individual houses are indeed located in a private street with a private square or in small streets where public traffic is banned. There were (according too a 1977 survey) 1500 *villas* and private streets in Paris (Figure 9.1), operated by property owners associations. The Villa Montmorency in the upper-scale western side of the city (16th district) is one of the archetypal examples of gated residential villas in Paris and was built in 1853 with the completion of the Auteuil Railway (restrictive covenants were set up in 1853; all lots were sold by 1857) (Pinçon and Pinçon-Charlot, 1994, 2001). Although sources are unclear whether the Duchesse de Montmorency or the Comtesse de Boufflers<sup>5</sup> was the last owner, the land used to be a former gated aristocratic property. The villa is composed of 120 luxury units and large estates, and used to be the home of poet A. Gide and philosopher H. Bergson. Security

concerns are far stronger than in Montretout, and the gatekeeper strictly enforces the access restrictions.

Gates and private streets in the early 19th century are not restricted to the upper classes. Working-class villas and small private developments were also built, especially near the south-eastern industrial outskirts of Paris along the Seine River. In Athis (nowadays near Orly Airport), the Villa des Gravilliers was built in 1897 for 75 inhabitants and was the property of a co-operative mutual society of factory employees in Paris. The mutual society built the private street and the fences, and a lottery was organized to designate the future occupants. The residents were given a seven-year lease with an option for purchasing the lot. It must be mentioned that this kind of mutual society closely resembled the utopian socialism that later inspired Howard's Garden City. Usually, the villas are small developments built during the first half of the 20th century, as the property ownership for the working class was favoured by a public policy allowing preferential loans (Laws Ribot and Loucheur).

Some common patterns can be drawn from the examples in Paris. Pre-eminently, the enclosure is often inherited from a former fenced land use. Montretout and Montmorency used to be aristocratic domains, which were fenced. It has also be documented that suburban development in the late 19th and early 20th centuries in Paris partially occurred in former aristocratic forests, properties and hunting domains, some part of them being designed as fenced areas (Bastie, 1964). Montmorency, the large developments of Maison-Lafitte, Le Chesnais, near Saint-Germain-en-Laye Forest, as well as the blue-collar smallest villas on the south-eastern side of Paris were all developed on such former domains. The street patterns of these neighbourhoods also recall the former hunting-trails (*chasses royales*) (Pinçon and Pinçon-Charlot, 1994; 2001).

It is of interest to mention the recent development of small upper- and middle-class neighbourhoods – for example, along the Bièvre Valley, 20km south of Paris, in the municipality of Bièvres. The three gated developments were built between 1985 and 1990, and are located within the walls of the former Parc de la Martinière: when the lots were developed after being sold by the municipality, the development maps fit the original limits of the park, and one of the neighbourhoods even maintained the original wall. This development's purpose was, in accordance with

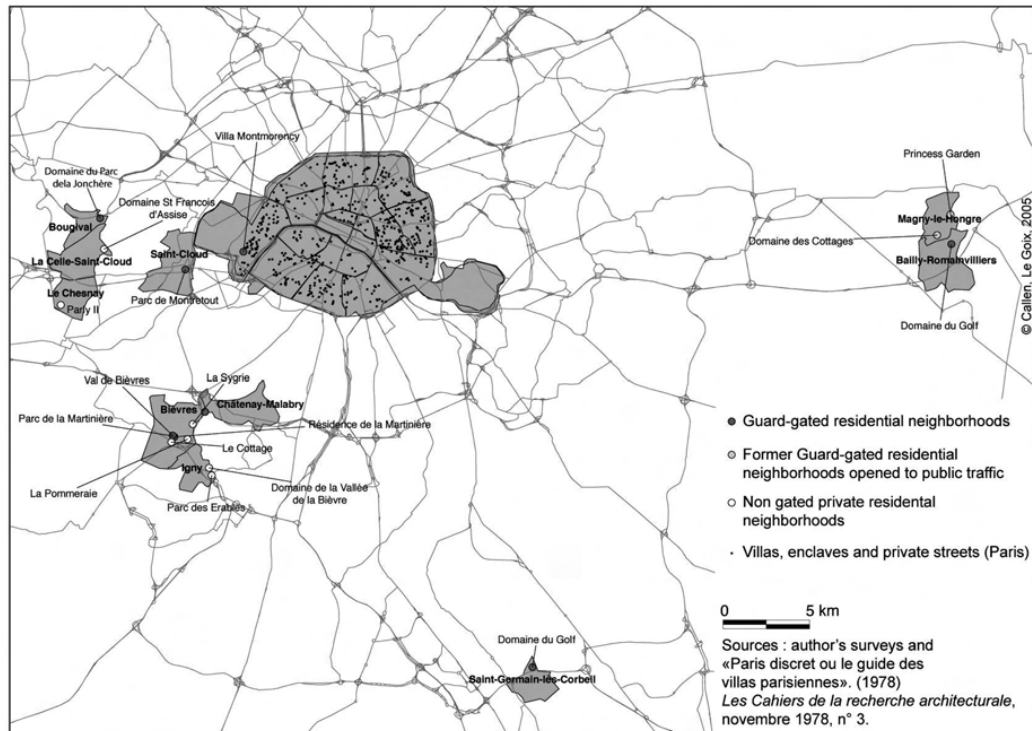


Figure 9.1 Villas, private streets and gated enclaves in Ile-de-France

municipal authorities, to help finance the maintenance of the domain, the park and the estate. As a consequence, when purchasing the lots, the homeowners were charged a fee to fund the maintenance of the public park (Callen and Le Goix, 2007).

### Gated communities and urban growth

Whatever the historical and cultural context, the enclosure is motivated by the sense of property (private streets of Saint-Louis, Montretout, villas and contemporary gated communities) and their effects on maintenance and tidiness in order to protect the property values. This well-known effect of gating (Newman et al, 1974; Brower, 1992; Webster, 2002) thus contributes in some cases to protect and increase property values (Lacour-Little and Malpezzi, 2001;

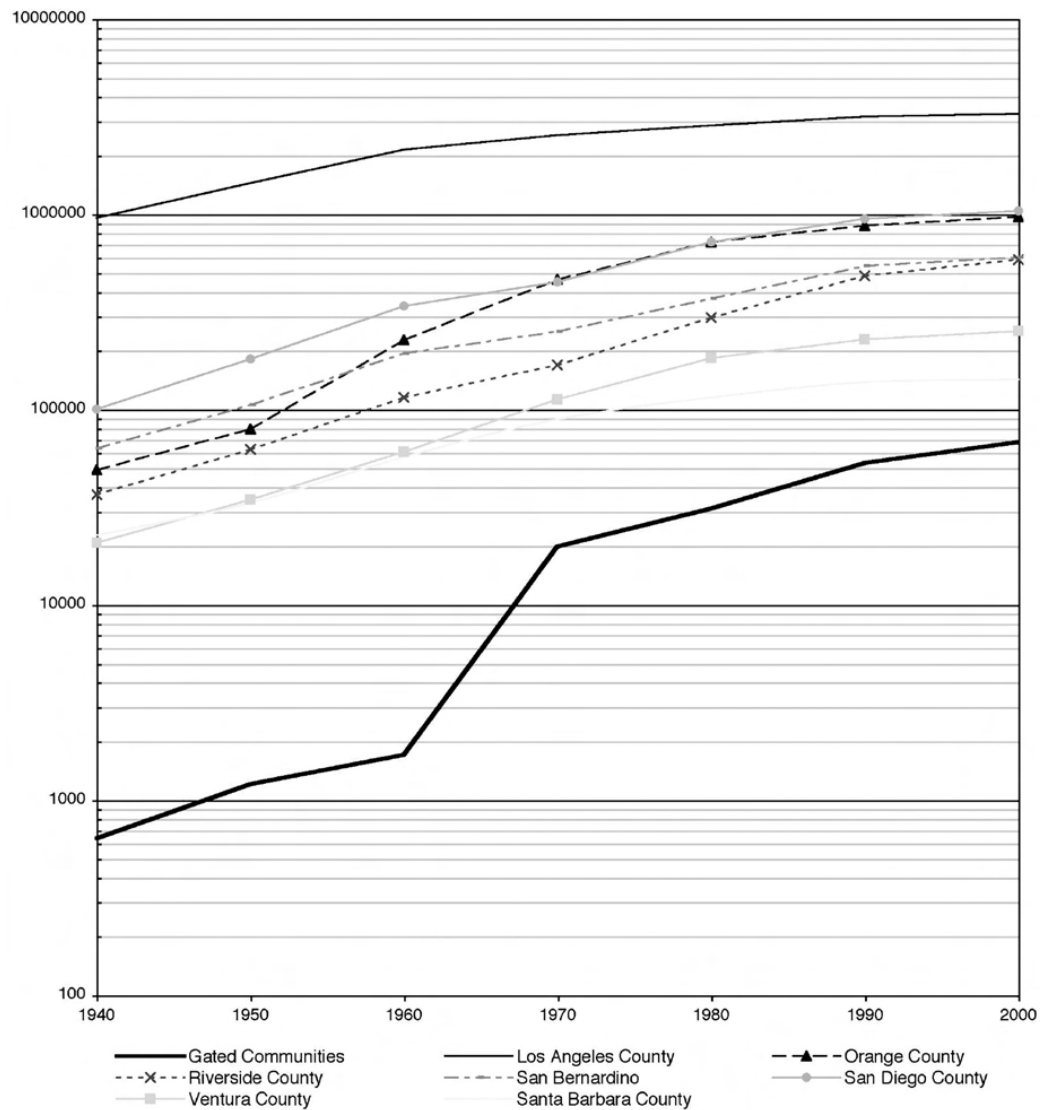
Le Goix, 2002, 2007). Such common economic values among club members are not exclusive of high-end development and this sense of property among members has also motivated the gating of private streets in Paris suburb based on a trade union membership, as previously mentioned about the Villa des Gravilliers.

Whether public authority relies on private urban governance to manage urban growth is still an academic debate. Some empirical researches help to structure the debate in the case of Los Angeles. The alleged guaranty of property values is nevertheless instrumental in enabling public authorities to manage growth with greater fiscal sustainability. Figure 9.2 shows that gating is highly correlated with the pace of urban growth, especially in Orange, San Bernardino and Riverside counties. Rolling Hills (1935) and Bradbury (1938) were the first gated communities in southern California. After World War II, these were

## 98 GATED COMMUNITIES

accompanied by well-known developments such as Hidden Hills (1950) and the original Leisure World at Seal Beach (1946). Although there were 1700 gated

housing units in the Los Angeles area by 1960, the development of enclaves such as Leisure World (1965) and Canyon Lake (1968) resulted in 19,900 gated units



Source: 1990 Census, Population and Housing Count 1990 CPH-2-1, 2000 Census, Base de données gated communities

**Figure 9.2** *Growth of gated communities in the Los Angeles region: Housing units in 162 gated communities and counties compared (2000)*

by 1970 (Le Goix, 2003).<sup>6</sup> Since developments after 1970 were smaller, the growth rate decreased: 31,000 gated housing units existed in 1980; 53,000 in 1990; and 80,000 in 2000. In 2000, these units represented approximately 12 per cent of the new homes market in southern California.

Gated communities now represent a significant share of the housing stock in the fastest growing parts of the Los Angeles region, especially in Orange and Riverside counties, where the population has boomed since the 1960s. Since 1990, the growth rate has remained high, averaging 14 per cent between 1990 and 2000. By providing their own security, infrastructure and services, these developments reduce public financial responsibility. As compensation, homeowners are granted exclusive access to their neighbourhoods, a condition that enhances location rent and positively affects property values (Le Goix, 2007). Thus, these developments are instrumental in transferring the cost of urban sprawl from public authorities to private developers and homeowners.

Also, to the extent that gating increases property values, a municipality's property tax revenues also increase. Not only are cities exempt from paying for most of private communities' security, service and infrastructure, but rising property values also increase funds to pay for enhanced public programmes and goods. For instance, in Calabasas (west of Los Angeles), where 30 per cent of the housing stock is locked behind gates, in 2001 the city reinvested 13 per cent of its operational budget in landscaping and leisure centres, such as a public golf course. All of these facilities are within the vicinity of Calabasas Park, the main gated area. This represents a complex synergy in which the municipal government derives fiscal benefit from private enclaves while subsidizing the provision of leisure amenities to enclave residents (Le Goix, 2006).

This may cease to be the case if club residents were able to opt out of certain tax municipal obligations; but even then, they may be willing to pay more for private urban governance than for public urban governance. Until now, courts have rejected requests by gated community to opt out from municipal taxation (i.e. the double-taxation debate). Some tax rebates have been occasionally granted, but these are exceptions (Kennedy, 1995).

Although some developers are able to maintain profits while producing affordable developments, the vast majority perceive that planning regulations, such

as requirements for open space, land dedications, and water systems layout and hook-up fees, are excessive (McKenzie, 2003; Ben-Joseph, 2004). Indeed, private communities proliferate under several interesting dynamics, involving, on the one hand, public governments enlarging their tax base and, on the other, developers seeking to offset the burden of public planning regulations through flexible design within private subdivisions.

### **Global product versus local actors in the production of gated communities**

This section examines how the local adoption of private urban governance models is structured by the nexus of laws, planning and residential strategies. More specifically, we analyse appropriation strategies of public space by private enclaves' designers and residents, often guided by locally driven interests and rent-seeking strategies that might contradict social equity principles.

As mentioned earlier, gating may undoubtedly be interpreted as a global trend, and a large part of the literature has contributed to fostering this idea. It is influenced in many ways by US models; but it is developed according to local political, legal and architectural traditions (Glasze et al, 2002; Glasze, 2005). Furthermore, it has been widely discussed that gated communities proliferate within a climate of growing security concerns. In Argentina, Brazil, the US, Mexico and Europe, gating is associated with a lack of confidence in public law enforcement (Querrien and Lassave, 1999; Caldeira, 2000; Low, 2001). Nevertheless, in different historical and local contexts, gated enclaves have spread according to comparable patterns and have in common the same legal and functional roots.

Gated communities and exclusive lifestyle developments are often considered in Europe as a quite recent trend of security-oriented urbanism imported from the US by international global residential, disregarding the historical gated streets that, for instance, have existed for 150 years, at least in France. Some might argue that heritage street gating of the industrial city cannot be compared to recent mass consumption-oriented large-scale private schemes of the post-industrial era. We nevertheless argue that the

## 100 GATED COMMUNITIES

rise of private urban governance could not have happened without a local legal and social context, and without urban planning tools, firms and local actors, to support it.

This argument is sustained, first, by the New Urbanism set of theories that has been heavily publicized in the 1990s among city planners and managers. This has, second, contributed to forge a global product that has, indeed, been adapted and targeted towards local markets by both global and local firms. Third, how this local adaptation operates also relies on local strategies of residents and actors, attracted by private urban governance in order gain local control over nearby public spaces and resources.

### Homogenization of planning practices

The gated street model, although already a success among the rich and famous of the golden ghettos during the early 1850s, became popular among land planners and developers in the 1970s. The theory of gating as defensible space was developed by Newman (1972) and the Institute for Community Design Analysis. These practices are now commonly called crime prevention through urban design and are intended to increase safety in residential areas by changing spatial perception, controlling public circulation and increasing private ownership. The erection of street barriers in retrofitted residential neighbourhoods is a way of enforcing public safety and controlling gang activities. Managers and developers have employed these practices in several low-income and public housing subdivisions, such as Mar Vista Gardens and Imperial Courts in south-central Los Angeles (Leavitt and Loukaitou-Sideris, 1994). This set of guidelines became considered as good planning practices when the US Department of Housing and Urban Development released in 1996 a new version of Newman's report (*Creating Defensible Space*). These practices have been exported, by legal and city experts. For instance, dozens of reports and comparative studies (Body-Gendrot, 1998, 2001; Donzelot and Mevel, 2001) have been published in France in order to implement *Defensible Space* in city planning and renewal strategies of decaying public housing (Ocqueteau, 1999).

Protagonists in *Defensible Space* planning usually argue that pre-eminent reasons for gating relate to:

- an enhanced feeling of property by residents and tenants;
- the exclusive use of a private site and amenities in order to prevent any free-riding and unwanted visitor.

Gated enclaves are operated like a club, the members paying for its private services. According to Newman, in Saint-Louis (Missouri), 47 streets have been progressively closed between 1867 (Benton Place) and the early 1920s (University Hills, Portland Place and Westmoreland Place). Built in 1922, University Hills is a 187-unit subdivision with nine manually operated gates, only one of them being opened each day according to a planning-only regulation released among the residents. If entrance is not completely prohibited, through traffic is diverted to other streets. Private streets have been extended to several early suburbs in Saint-Louis. It was reported that residents chose to privatize the streets and gate them in order to locally control zoning and land use and to protect property values. It appeared, furthermore, that the municipality of Saint-Louis was unable to provide the residents with correct infrastructure, thus raising the need for local private arrangements (Lacour-Little and Malpezzi, 2001; Newman et al, 1974). It clearly appears that the exclusiveness is originally designed to protect an infrastructure paid in common by associated private property owners. Defined as a club realm (Webster, 2002; Webster and Lai, 2003; Webster and Glasze, 2006), this association is neither a complete private realm (with complete exclusiveness of property rights) nor completely public (with collective consumption rights and free-riding). In a club, Webster explains that property rights over a local public good (roads and infrastructure) are shared within a group and denied to all external persons. Purchasing a house within a gated community comes along with a required association membership that conditions the use of collective goods and shared amenities included in the development.

The diffusion of reports and comparative studies though urban planning authorities has contributed to popularize private urban governance and enclosure as a powerful model for urban renewal and growth strategies.

### Global firms or local developers?

Different intervening actors are commonly considered as playing a major role in the diffusion of residential

models, the first of them being the developers. They buy building sites, negotiate with local authorities the layout and development permits of the programme, contract with architects, and promote their products on the market. Traditionally, this sector is considered as one of the most 'national', with local developers working with local producers for a local demand. But in France, global firms appeared and developed at the turn of the 1990s to 2000s.

A survey on real-estate advertising journals<sup>7</sup> shows that in the urban region of Paris, during the early 2000s, these firms and their different branches (Kaufman-and-Broad, Bouygues Immobilier and, more recently, Nexity and Bouwfonds International) represent, depending on the districts, from one tenth to half of the offers of new residential and individual developments. From this point of view, there is no doubt that they have influenced the rise of a standard model of urbanism. The US-based firm Kaufman-and-Broad is commonly considered one of the global firms that participate in the diffusion of an American pattern of security-oriented development, based on community and social homogeneity. Their standardized schemes have standard suburban patterns, standard houses (usually they propose four or six models with different architectures and superficialities) and standard sets of services. But the link between the globalization of a few developers and the production of gated enclaves at the local level is not as obvious as it appears at first glance.

A study of the advertising discourse illustrates this view: the trend towards enclosures, either symbolic or concrete, is embodied by the commercial names of every new development. Many schemes are qualified as closed and can be found in almost every suburban areas (terminology used being *clos*, *closerie*, *domains* and *villas*). In the Parisian suburban area, between 2000 and 2002, these terms have been found in 15 per cent of new programmes, although actual gated neighbourhoods represented less than 5 per cent of these schemes. Such denominations are used by almost all developers (local as well as international) for their commercial programmes.

Nevertheless, in the Parisian suburban area, the sample of advertisements shows that neither Kaufman nor Bouygues Immobilier has produced any gated community (or any community presented as 'gated' in the ads). Only one closed programme was produced by the Groupe George V (which has since merged with Nexity).

Interestingly, gated residential developments are, indeed, mostly produced by local developers and the enclosure appears as a *niche* market for national or regional developers such as Promogim or Maisons France Confort in the suburban areas or Paris. Moreover, there is a regional specialization for enclosure in France that could be linked to the presence of regional developers specialized in enclosure: Monné Decroix to the south-west in Toulouse, and Merhill in the south near Montpellier (Madore, 2004; Billard et al, 2005).

If the exclusive disposition and the community appear as positive values in the global marketing discourse in Europe, global firms act as if efficiency necessitates that this discourse remains more symbolic than physical. Site exclusivity is, indeed, produced either by a physical enclosure, a symbolic one, or local strategies promoting isolation and privacy.

### Valuating public space by design: Enclosures, location and rent-seeking strategies

Beyond a project of social separation, enclosures also promote monopolizing strategies of public places and facilities. Such strategies seek to protect and enhance life style, exclusivity of site rental and control over the local environment. This section reviews some of these settlement strategies that result in an appropriation of public space by design. This provides insights on the following apparent paradox: residents' demand and developers' strategies in designing enclosed neighbourhoods for public leisure facilities and public spaces, blurring the boundaries between private urban governance and publicly owned and managed spaces.

The usage and regulation of rights of way to public areas have produced a rich corpus of court settlements and local usage to illustrate this point. For instance, many gated enclaves were built along a water body and are required to maintain a public right of way along the stream, lake or sea-shore. Large gated enclaves, such as Canyon Lake or Leisure World, actually maintain public right of way along the rivers going through their servitude. In Rincon, a gated community in Santa Barbara County, along the Pacific Ocean, the Rincon Creek streams through the limits of the private gated enclave. The Property Owners' Association (POA) maintains public right of way to the river banks

## 102 GATED COMMUNITIES

(see Figure 9.3). Many properties also have rights of way on their premises to grant access to the state beach. Although not gated at the origin, the neighbourhood was retrofitted with gates during the 1970s in an attempt to regulate parking and access to the beach (a great surf spot):

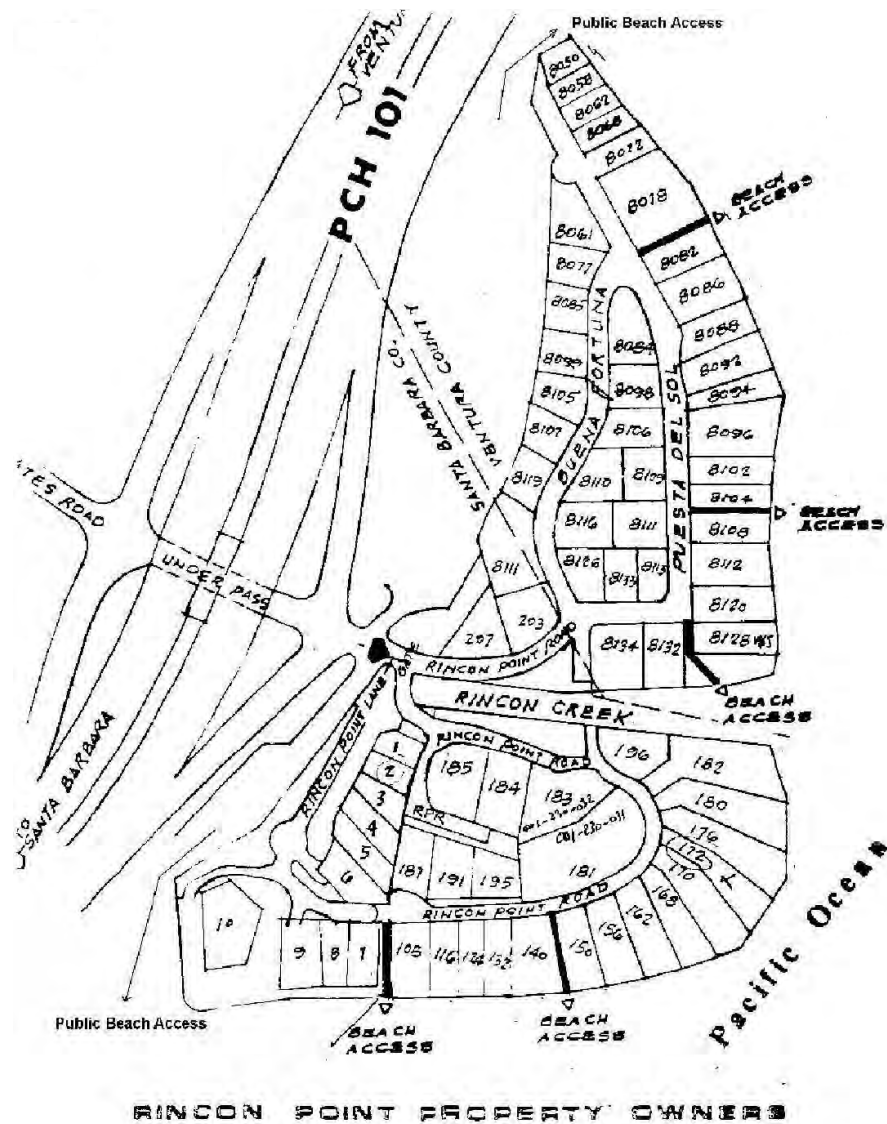
The purpose of the gate was then to settle a private space and to avoid a prescriptive right of way through the community to the beach. Actually, the parking issue was important too: the gate forces the people coming to park on the two parking lots around the gated community, with a direct access to the beach.

In Coto de Caza, a large gated community of Orange County, the right of way issue has turned into an intense local debate. The story has been attentively followed by the *L.A. Times*<sup>8</sup> and clearly shows that residents see the enclosure as a means of preventing non-resident from getting into the premises. In 1998, the Capistrano Unified School District proposed building the first public primary school ever inside a gated community: 20 classrooms and 400 students, mostly – but not exclusively – for children living in the gated community. Asked to do so by local parents, prospective buyers and gated community residents, the developer (Lennar Homes) eventually offered to rent a lot to the district for US\$1 a year. In order to accommodate the growing population of a gated community still under development, Lennar Homes also agreed to pay US\$500,000 for the school's parking lot and baseball field. This project was, nevertheless, violently rejected by non-residents and some homeowners. The non-resident parents, first, were reluctant to send their children through the gates of a private neighbourhood because of the restrictions of their fundamental freedoms (Kennedy, 1995) and especially their free right of access to school and public facilities. Residents had on their side considered that a public school would have required the POA to deliver permits to pupils, parents and staff in a similar fashion to the permit access to the private school that already existed in Coto de Caza. Some argued that delivering more permits would have created a risk of crime inside the walls; so far, the POA used to deliver during the 1990s an average of 35,000 temporary permits a year. Indeed, opponents actually feared that a public facility located inside a gated

community would have required the POA to leave the gates opened during business hours. Court settlements have, indeed, banned the gating of streets if a public facility (such as the City Hall, Hidden Hills case in 1992) is located within the premises (Ciotti, 1992; Stark, 1998). Citizen groups, such as documented in the 1994 *Citizen's against Gated Enclaves (CAGE) versus Whitley Heights Civic Association* case, have successfully sought to ban the gating of public streets, arguing that gates would have forbidden the free access to a public property, even though the residential association proposed to pay for the cost of gating and street maintenance (Kennedy, 1995). In March 1999, 84 per cent of the 1700 residents voted against the school project in Coto de Caza.

By means of rights of ways, public spaces near gated communities might as well be instrumental in valuating gated communities. Near Paris, La Sygrie exemplifies this kind of location strategies (see Figure 9.4 and 9.5). Residents wish to gate the private driveway despite the public right of way going through the domain: the private street is the most convenient walking access for City of Bièvres residents to a public park (Parc Ratel) and municipal sport facilities (tennis courts, kindergarten, gym, city meeting hall). Despite the right of way, city residents walking through the private neighbourhood might feel like trespassers when passing by the 'private street, no walk-thru, residents only' sign posted at the entrance of the subdivision. Residents push for the erection of a gate, which would *de facto* privatize the only convenient access to the newly remodelled park, the alternative access gate being more convenient by car, in contradiction with the walking scale of French street patterns in such suburban village-like communities. The city sued the Homeowners' Association in 2002 in order to guaranty the right of way that has been settled upon in the neighbourhood development permit. Homeowners, nevertheless, profit from this valuable proximity, the public park and facilities being considered as an extension of their own backyard.

Le Parc de la Martinière is another small eight-unit gated subdivision, along the Bièvre riverbank. Although a right of way was defined by the city authority in the development permit during the late 1980s, in order to grant the general public a convenient access to a public park, homeowners have set up an



*Note:* This assessor's map mentions several public pathways through the gated community to maintain public access. The beach is open to the general public by pathways near lots 8050 and 10.

Source: Santa Barbara County – Assessor's Office, 2000

Figure 9.3 *Rincon Point: Rights of way and public access*



automated gate, denying access to the park from the scenic walk along the river. Pedestrians must go around the development, on a narrow and congested road, without any proper sidewalk to access the public park. In France, planning regulation stipulates that restrictions (such as a public right of way) cease to apply ten years after the development permit is filed, unless public authorities explicitly seek to renew the restrictions. In the present case, the public right of way

is now null and void, and the city of Bièvres gave up and never engaged into a legal dispute. Residents of the Parc de la Martinière did not 'privatize' public space; but a nearby public space has been instrumental in a rent-seeking strategy by openly denying public access from the river pathway to the park.

In contrast to common wisdom, there are usually no privatized public facilities inside gated communities. Nevertheless, public space is instrumental in valuating

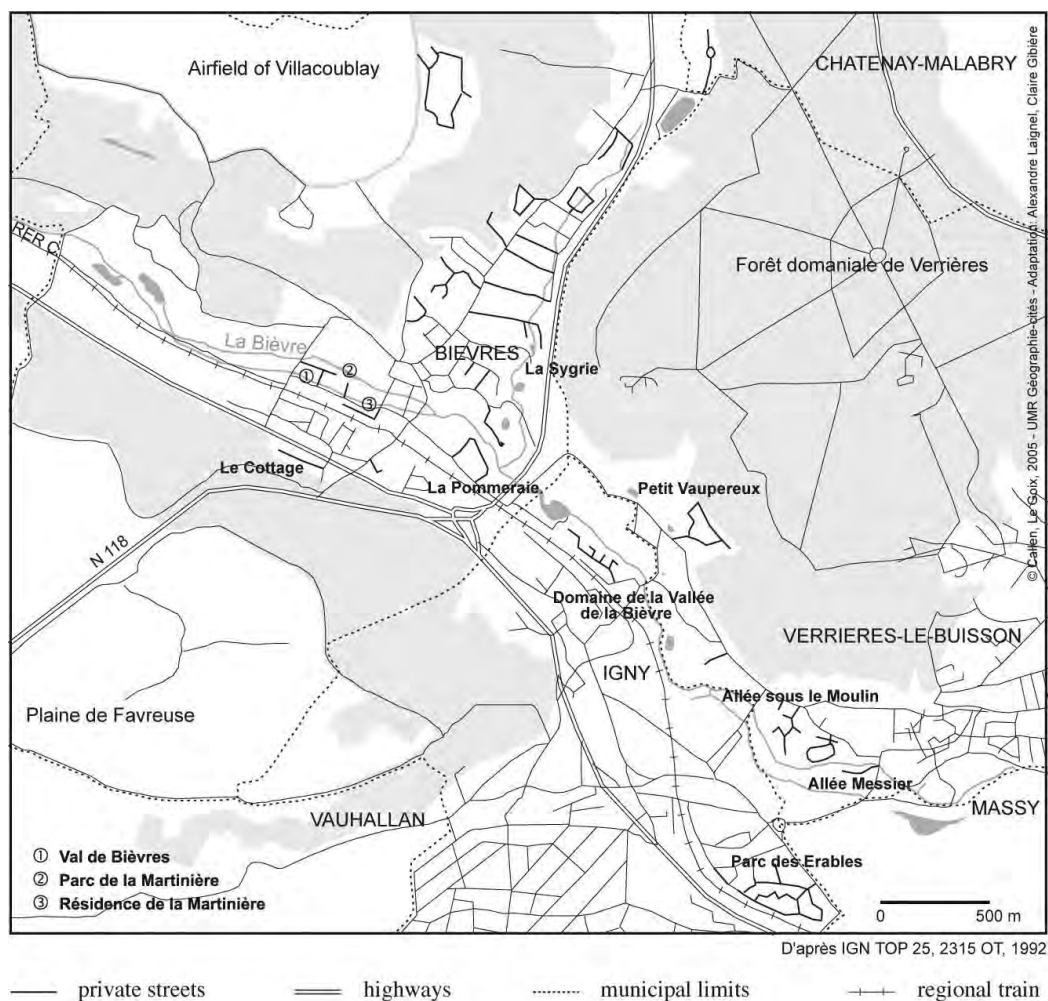
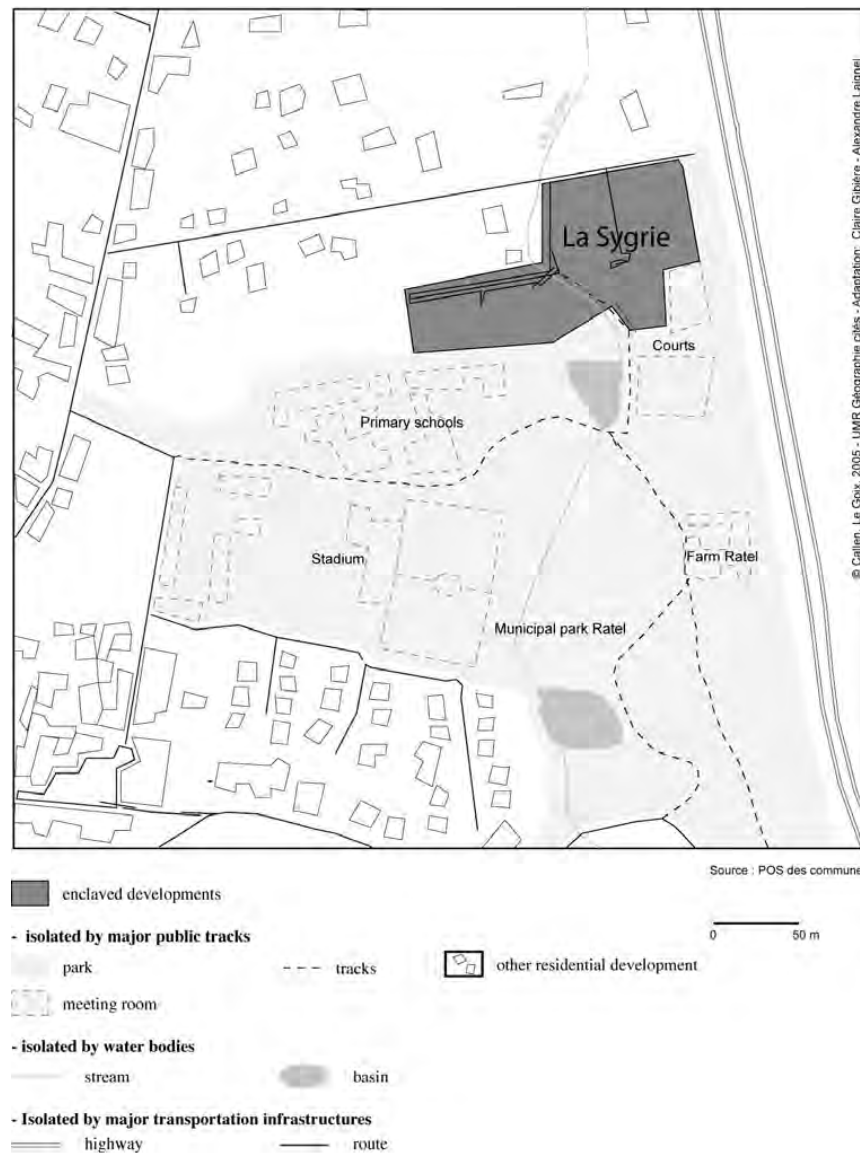


Figure 9.4 Location of private streets and gated enclaves in Bièvres, Ile-de-France

gated communities. At a local level, private urban governance implies resident-side strategies of appropriation of nearby public facilities and, by doing

so, social distinction. Because of this appropriation by design, private communities value public facilities, yielding an appropriation of public areas by members of



Source: Local Land Use Plans (Plan d'occupation des sols des communes), and Author's survey, 2002

Figure 9.5 'Location, location, location': Public space and rent-seeking strategies in La Sygrie–Bièvres

residential clubs. To a certain extent, some examples (such as Rincon and La Sygrie) clearly demonstrate that at a local level, privatization strategies and gated streets are designed to control access to public space.

### **Local path dependency: Private neighbourhoods, local strategies and institutional milieu**

The preceding section sought to demonstrate that gated communities rely more on local developers targeting 'niche' markets and local rent-seeking strategies than on the engineering, designing and financing of housing at a global level. Local patterns have pre-eminent influence on how gated communities and private neighbourhoods are adopted by housing developers, local bodies of governments that authorize them and, lastly, prospective buyers. We argue that local path dependency truly explains the success stories of gated communities according to local social and political patterns and local institutional milieus. We elaborate on empirical evidences from spatial patterns of interactions by residents in gated communities and private streets in order to demonstrate that private residential areas' political and social interactions are eventually familiar and consistent with more casual patterns in a suburban world. Two sets of empirical data are exposed, in the US and in France, that demonstrate how gated enclaves indeed rely on the municipal level in order to make their governance effort sustainable in the long run.

### **Gated communities as local small-scale governance in the US**

By the year 2000, over 15 per cent of the US housing stock was in CIDs and the number of units in these privately governed residential schemes rose from 701,000 in 1970 to 16.3 million in 1998 (McKenzie, 2003, 2005, 2006). The Community Association of America estimated in 2002 that 47 million Americans were living in 231,000 community associations and that 50 per cent of all new homes in major cities belong to community associations (Sanchez and Lang, 2005). Only a proportion – for instance, up to 30 per cent in the region of Los Angeles (Le Goix, 2003) – of these private local government areas are gated.

The breaking down of municipal management into smaller units might in the end deliver a more sustainable urban political economy on the whole, but only at the expense of marginalizing those excluded from the 'club economies', as in *minimal cities* (Miller, 1981). How sustainable this is depends on the wealth redistribution institutions that arise.

The relationships between gated enclaves and public authorities are mostly governed by the fiscal gain that gated communities might produce at almost no cost except general infrastructure (freeways and some public utilities). It has been demonstrated that gated communities are particularly desirable for local governments, especially in unincorporated areas (without municipal government, the county being the only local governing body), where suburbanization, lower densities, growing cost of infrastructures and lower fiscal resources are part of the pre-eminent paradigm (McKenzie, 1994). When developing private neighbourhoods, the homeowner pays for the provision of public services. Indeed, common interest developments are both public actors and private governments. The developer and the Homeowner Association substitute for the public authority and privately provide a public service, such as streets, sidewalks, landscaping and utilities networks (McKenzie, 1994; Kennedy, 1995). But some gated communities also transform into public entities by being incorporating within autonomous cities or taking part in a broader incorporation process. This issue is important in understanding the nature of the new territorial maps built by gated enclaves.

It is a paradox that gated communities, often perceived as a rejection of public governance models, might, indeed, seek to become public actors of their own. The sprawl of gated communities is not, however, to be understood as 'secession' from the public authority, but as a public-private partnership, a local game where the gated community has utility for the public authority, while the Property Owners' Association is granted autonomy in local governance, especially in financing the maintenance of urban infrastructure. But this user-pays paradigm creates a high cost for the homeowner, charged with the property taxes, the district assessment and homeowners' fees. This higher 'entry fee' contributes to the protection of property values but also to

socio-spatial selection and segregation. It may then seem paradoxical that gated communities also transform into public entities by being incorporated within autonomous cities or taking part in a broader incorporation process. This issue is important in understanding the nature of the new territorial maps built by gated enclaves.

Le Goix (2005) analysed the recently incorporated Los Angeles area municipalities that are predominately composed of gated communities: to sum up, incorporations have occurred for two primary reasons.<sup>9</sup> On the one hand, they aim to prevent a potential annexation by a less affluent community looking for an extended tax base (e.g. Rolling Hills and Hidden Hills, or Rancho Mirage and Indian Wells in the Palm Springs area). On the other, they aim to protect local lifestyles, values and planning control (e.g. Leisure World, Canyon Lake, Dana Point and Calabasas). After incorporation, local affairs have been shared with private homeowners' associations, which take charge of road maintenance, security and compliance with land-use regulations and restrictive covenants. These *minimal cities* also reduce operation costs by contracting with the county and other public agencies to supply public services, such as the police service, water provision, sewers and fire protection (Miller, 1981). Instead of acting as a separate entity, minimal cities are extensions of their homeowners' associations.

By incorporating gated communities as municipal governments of their own, local leaders seek to:

- prevent their upscale fiscal basis from being redistributed in other (poorer) areas, a common goal in incorporation driven by upscale US developments (Miller, 1981);
- legally transfer public resources and assets for the profit of exclusive and enclosed neighbourhoods;
- legally obtain public infrastructure financing within gated areas.

Thus, in some circumstances, fragmentation yields short-term efficiencies at the expense of long-term system disruption with potentially high recovery costs (Le Goix, 2006).

Homeownership inside a gated community is primarily a real-estate investment – offering property security. Second, it offers security of lifestyle. And,

third, it is a private attempt to gain local control over a local environment – which adds to the security of property and lifestyle.

### Private and gated streets and the significance of the municipal level in France

In the US, gaining local control over the local environment is crucial to understanding the success of gated communities. In Ile-de-France, gated communities have been classical features since the original development of Le Parc de Montretout in 1832. As previously discussed, private streets have been a much longer-term trend, but have never reached the striking amplitude of the phenomenon in the US. The reasons for this containment of gated communities and private streets are not to be sought in morphology (suburban residential developments with lollipops and dead ends are common in France), but rather in local practices by residents.

This discussion elaborates upon a survey conducted in 2002 in 11 private neighbourhoods (four gated and seven non-gated but enclaved private streets) in the Bièvre Valley in south-western Ile-de-France.<sup>10</sup> Located in the upper middle-class urban edge of the 1980s, socio-economic patterns are among the most homogeneous and average 20,000 Euros per year per person. In a greenbelt setting comprised of national forests and farming, this area has been suburbanized during the 1970s and 1980s, accompanying the rise of nearby industrial and high-tech districts of Saclay (nuclear research), Clamart Villacoublay (aerospace, automotive and information technology industries) and Orsay (university research park). The valley has offered a privileged yet protected residential area (see Figure 9.4), efficiently connected to downtown Paris by freeways and regional trains, minutes from Orly Airport (mostly domestic and short-haul flights). The small town environment is an important feature that values the valley: in this close-knit high-density individual housing residential sprawl, the small town centre has its city hall, its market place and some basic businesses and grocery stores. Around the traditional town centres, public spaces and promenades along the Bièvre River have recently been remodelled by public authorities by the means of a special district. It is

important to mention that residents frequently consider their local life as a village-like idealized setting. This is obviously embodied by local events reviving local heritage, handicrafts and rural celebrations (such as the annual Strawberry Celebration).

The survey aimed to characterize households, their residential strategies both in terms of location and choice for private streets, and their socio-spatial practices at the metropolitan and local levels. Thirty-four variables have been collected, based on confidential answers. A first series of question was designed to characterize lifestyle and lifecycle (age, children, occupation, etc.). A second set of questions describes residents' daily practices and local involvement: memberships in local groups, charities, sports and leisure clubs (at the municipal level or in the neighbourhood); usage of local facilities (municipal meeting hall, public sport facilities); frequent use of parks and forests in the surroundings; and daily trips to work. Finally, information was collected regarding residential strategies, describing both the choice for a

specific house and residential subdivision (qualitative aspects, investment strategies, proximity to families), and the location choice at city level (closeness to work and to friends and families, qualities of city amenities, lifestyle options, etc.). Table 9.1 summarizes the average profile of surveyed residents for relevant variables.

According to a typology of residents based on collected data, four types of answers may be distinguished (see Figure 9.6):<sup>11</sup>

- 1 A first category of respondents seeks to value *proximity* and *lifestyle*. Respondents in these developments consider that environmental characteristics of the housing lot, as well as its quietness, access to parks and gardens, and perceived security of the investment are pre-eminent aspects of their residential strategy. They have, on average, a good knowledge of the municipal environment and have been well informed of local investment opportunities.

Table 9.1 *Average profile of responses (selected variables)*

1 Characterization of households and residents			3 Local practices	
Average age	50 to 60 years old		Club membership with other residents of the private neighbourhood	37%
University degree	66%	40%*	Membership in a municipal sport/leisure club	43%
Children per household	2–3		Children membership in a municipal sport/leisure facility	42%
Persons per household	3–4	2–6	<i>Public parks and forests</i>	
Owner occupied	95%	66%	1+ weekly trip to Bois de Verrières	66%
Years in same residency	14.6		1+ weekly trip to river walk and lakes	40%
			1+ weekly trip to parks in other municipalities	8%
2 Place of work and commuting			4 Residential strategies	
Same <i>departement</i> (Essonne – 91)	33%	18%	<i>a. Subdivision level</i>	
Hauts de Seine (92)	20%		Quality of the subdivision and environment	79%
Paris	15%		Quietness of the subdivision	65%
Yvelines (78)	15%		Buying a home in this subdivision perceived as a secure investment	31%
Val-de-Marne (94)	8%		<i>b Municipal level</i>	
Other countries in Europe**	6%		Lifestyle and quality of the built environment	86%
	(5 people)		Convenient location to work	41%
			Closeness to family network	17%
			Quality and efficiency of municipal facilities	7%

Notes: \* Comparative information at the municipal level provided where applicable (1999 Census)

\*5 people have declared their main place of professional occupation in another European country. This is explained, first, by the proximity with Orly Airport and, second, by the high level of education and responsibilities of some of the residents.

Source: Author's survey, 2002

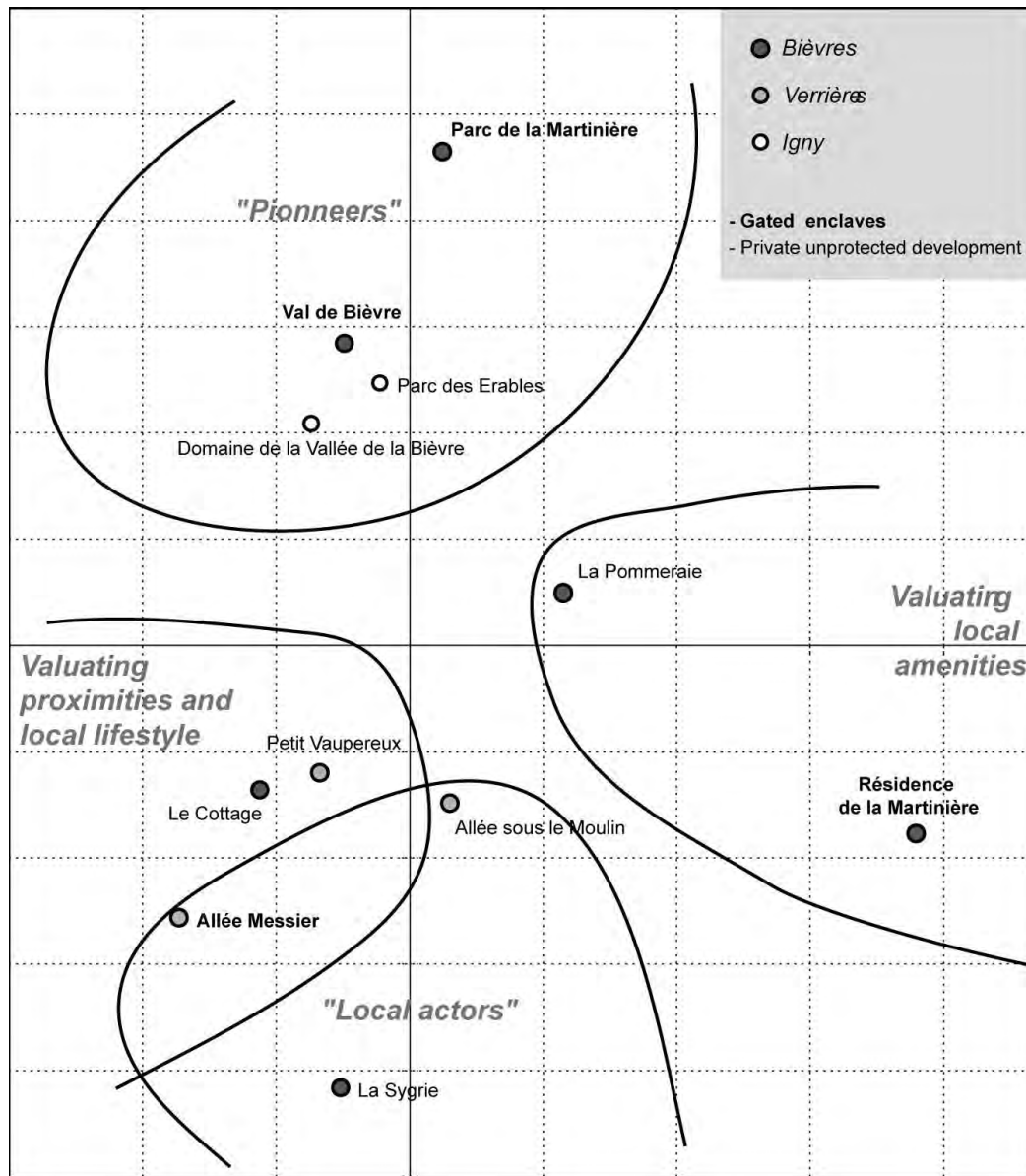
- Proximity to parks and forest clearly count, as well as local social networks. Households with children explain the involvement in local clubs. Finally, data suggest that proximity to relatives in the same municipality has played a role in location strategies.
- 2 Others have strategies valuating municipal resources and amenities. Respondents in these subdivisions mostly work in the same municipality or district (*département de l'Essonne*). A location close to work is thus preferable, and respondents subsequently make extensive use of local public resources, making good profit of short distances and commuting time. These characteristics are correlated with a higher level of education than the average profile.
  - 3 A third category of subdivision can be characterized as *pioneers*. Respondents are older than the average profile and have been owners since the origin of the developments. The number of commuters to Paris and south-western industrial and business districts (Les Yvelines) are above average. This well- and long-established residency favours local social networks and acquaintances at the municipal level.
  - 4 A final category is composed of developments where residents may be considered as actors, active in private governance. In these subdivisions, residents are active members of the Property Owners' Association and are characterized by employment in districts that are the furthest away: Hauts-de-Seine (La Défense) or Val-de-Marne. They value the quality of their investment and the 'quality of life' in the valley.

The contrasting strategies suggest that gating is only a weak characterization of the subdivision and does not clearly correlate with residential strategies. Gated districts are found in different categories of the typology; but some common patterns appear. Two gated neighbourhoods are characterized by *pioneer* strategies. In general, residents of gated streets considerably value the local municipal milieu. If they are poorly involved in local clubs and in private governance management, local patterns are structured by closed social networks and nearness to family members. Residents, and their children, also make an extensive use of municipal youth clubs and public gardens and leisure facilities.

But despite these generalities, data show that respondents' use of local facilities and public spaces is more closely related to educational attainment, age and occupation than the gating structure of the development. Moreover, variance in residential strategies, perception and usage of the local milieu by respondents is mostly determined at the municipal level; the contribution of gated structures seems weak in this regard. In a majority of subdivisions, respondents show strong ties to the municipal level: public facilities, social networks, public parks and closeness to relatives; this clearly demonstrates that sociability cannot be reduced to a hypothetic 'community' created by gates, walls and subdivision limits.

### Path dependency and local institutional milieu

Elaborating upon these results, we wish to push further our argument: the significance of the enclosure truly depends on the local context. This local milieu thus explains how gated patterns adapt and correspond to residents' behaviour, social strategies and economic demand. Gated communities are a success in the US, where local governance is structurally weak, in contrast to France, where gated enclaves have been the long-term trend, but have never emerged as a dominant form. The local institutional milieu – the nexus of laws and practices that shape local property markets, development industries and land regulations – create path dependencies in the local manifestation of the global trend towards private cities. They raise and lower the attractiveness of the private urban governance model. For instance, the absence of gated communities in Germany is usually seen as resulting from the absence of legal structuring of horizontal residential co-ownership (Glasze, 2003). In France, the existence of 36,600 municipalities (*communes*), most of them with 500 to 2000 inhabitants, does not favour the diffusion or invention of gated communities, especially in the outer suburbs, with an average population of 800. Their municipal powers in regulating land use, zoning and allocating resources are very strong and clearly favour social homogeneity of residential suburban schemes. In this context, suburban fragmentation is to be understood as a function of the institutional structure of French municipal government (Charmes, 2005, 2007).



Factor 1 and 2 of a factor analysis. 43% of variance.

Source: Author's survey, 2002

Figure 9.6 Survey results: Private streets residents as local actors (factor analysis)

There is less of an institutional gap at the neighbourhood level than in most other European countries and less scope for the creative destruction of public urban governance models. Yet, there is something of a paradox here. Gated communities in France are not a recent innovation. In 1978 a comprehensive survey found that there were 1500 private neighbourhoods (villas) and private streets in the centre of Paris. In France, the 1804 *Code civil* set up a condominium law and regulated property rights, enclosures, rights of ways, contractual agreements; subsequent laws on planned unit developments (1923, 1976, 1986) were derived from this legal framework – every new land subdivision in the country has been required by law to set up restrictive covenants and, in the case of private streets, a Homeowners' Association. Streets can be either public (retrocession) or private. Under France's strong urban municipal culture, these have remained relatively underused and minor elements of the overall urban governance infrastructure (much as town and parish councils have in the UK). In parts of the world where the state is not so successful at delivering civic goods and services or not so minded to do so, the borrowed and adapted French 1804 condominium idea has provided the legal basis for entrepreneurs to supply not just homes but entire neighbourhoods complete with governance structures and private management (private versions of town halls for groups of anything from 200 to 200,000 residents). Co-ownership institutions, such as the French Condominium Law, can, in principle, reproduce many of the features of politically organized municipal government. But that has apparently not been necessary in France, at least partly due to the scale and fiscal design of municipal government units. Because of this path dependency in structuring local suburban governance, the debate over social sustainability of suburban private communities largely derives from the structuring of municipal governance and its redistributive patterns.

## Conclusions

The debate over social sustainability of gated communities in a comparative perspective yields balanced conclusions. By means of an exploration of global and local lineations of residential private urban governance, considering gated communities as a global US model of private urbanism yields a simplistic, yet commonly accepted view. An exploration of the

historical threads of gated communities connects their diffusion dynamic with suburban growth, whose landscapes are built according to an urban semiotic and a set of regulations made up of exclusivity, community, privacy and local control over land use and amenities. Gated communities have emerged in various forms for different reasons in different places according to local political, legal and architectural traditions.

If a well-known global diffusion of a set of tools has progressively homogenized planning practices (New Urbanism), it may seem a paradox that global developers are not pre-eminent actors in building gated enclaves. Promoters of enclosure are to be found among local smaller developers, whose strategies focus on 'niche' markets. Indeed, it seems that getting a better understanding of the spread of gated communities requires considering the nexus of law, as well as the practices of development industries and the layout of neighbourhoods. This demonstrates that the common goals of private communities are about getting control over the nearby environment (control over public space, amenities, etc.) and guarantee property values. In brief, if local actors target the building of sustainable communities from the owners' point of view, this is often a contradictory goal according to equity principles at a more general level.

However, empirical evidence based on the political behaviour of gated communities and the social relations of residents reveal path dependencies in the local manifestations of private communities. Whatever the legal context, local actors, residents' strategies, public bodies of governments and entrepreneurs find ways of meeting a continuous demand of local control. This can be met either by the means of private urban governance or by a local body of public government, depending on how local institutional milieus have structured decision-making, fiscal regulation and social exclusion patterns. Indeed, French small suburban communes are powerful enough – and oligarchic enough – to exclude undesired populations. Why then rely on another level of regulation such as restrictive covenants and private urban governance to reach the same goal of local exclusivity?

## Notes

- 1 Research for this chapter has been sponsored by the French Agence Nationale pour la Recherche (ANR) Research Programme IP4 – Public–Private Interactions



## 112 GATED COMMUNITIES

in the Production of Suburban landscapes (2007–2010), which is gratefully acknowledged.

- 2 Association incorporated on 5 June 1832, according to the deeds, restrictive covenants and regulations recorded by Mr Leroy, notary in Saint Cloud on 28 September 1855. Although substantially amended, these original covenants are still in use today.
- 3 Article III of 1855 Restrictive Covenants.
- 4 Anonymous interview in 2000 with the help of S. Degoutin.
- 5 Contradictory information is provided by the *Nomenclature des Rues de Paris* (Ville de Paris, 2002) and by the *Guide Bleu* (1995).
- 6 Interestingly, some developments occupied land that was originally fenced and gated. For example, Rolling Hills and Hidden Hills used to be farm and ranching land and were gated to control cattle. Developers kept and reconditioned the former gated entrance of the ranch to make it their own. Canyon Lake used to be a summer camp and trailer park – also a gated land use. It became a 9500-person gated residential development in 1968.
- 7 The survey in Ile-de-France is based on three major advertising journals in the new housing industry: *Immo-neuf*, *Le Guide du Neuf* and *L'indicateur Bertrand*. New enclaved schemes and programmes by international developers have been surveyed in 2000, 2001 and 2002. Among 806 published advertisements, 204 were published by international developers and/or clearly state that the programme is enclaved, gated or is named by a term denoting an enclosure. These first results correspond to the test phase of a large survey currently conducted on residential production between 2000 and 2008 in the Paris greater region. The full survey will be released in 2010. See <http://gated.parisgeo.cnrs.fr> for further information.
- 8 See Nguyen (1999) and Seymour et al (1998).
- 9 Incorporated gated communities include Bradbury and Rolling Hills (1957); Hidden Hills (1961); Canyon Lake (1991); and Leisure World (1999). Enclaves incorporated as part of a new city where a substantial number of single-family housing developments are gated include Dana Point (1989); Calabasas (1991); and Dove Canyon (incorporated with Rancho Santa Margarita in 2000). For details, see Le Goix (2006).
- 10 On average, 350 housing units and 93 household have been sampled and received the survey. The survey yielded an 80.6 per cent response rate. For methodological review and full results, see Callen and Le Goix (2007).
- 11 Principle components analysis conducted on 34 variables and 11 subdivisions. The four principal factors account for 72 per cent of total variance. With only 11 individuals, we limit the interpretation to factors 1 and 2 (43 per cent of total variance). See Callen and Le Goix (2007).

## References

- Bastie, J. (1964) *La croissance de la banlieue parisienne*, Presses Universitaires de France (Publications de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines de Paris, Série 'Recherches', Tome XVII), Paris
- Ben-Joseph E. (2004) 'Land use and design innovations in private communities', *Land Lines*, vol 16, pp8–12
- Billard, G., Chevalier, J. and Madore, F. (2005) *Ville fermée, ville surveillée: La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes (coll. Géographie Sociale), Rennes
- Blakely, E. J. and Snyder M. G. (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy, Washington, DC, and Cambridge, MA
- Body-Gendrot, S. (1998) *Les villes face à l'insécurité: Des ghettos américains aux banlieues françaises*, Bayard Edition, coll. Société, Paris
- Body-Gendrot, S. (2001) *Les villes: la fin de la violence?* Presses de Sciences Po, coll. La Bibliothèque du Citoyen, Paris
- Brower, T. (1992) 'Communities within the community: Consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations', *Land Use and Environmental Law Journal*, vol 7, no 2, pp203–273
- Burke, M., Sebaly, C. (2001) 'Locking in the Pedestrian? The privatized Streets of Gated Communities', *World Transportation Policy and Practice*, vol 7, no 4, pp67–74
- Caldeira, T. P. R. (2000) *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, University of California Press, Berkeley, CA
- Callen, D. and Le Goix, R. (2007) 'Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles', in Saint-Julien, T. and Le Goix, R. (eds) *La métropole parisienne. Centralités, Inégalités, Proximités*, Belin (Collection Mappemonde), Paris, pp209–232
- Carvalho, M., Varkki George, R. and Anthony, K. H. (1997) 'Residential satisfaction in *condominios exclusivos* (gate guarded neighborhoods) in Brazil', *Environment and Behavior*, vol 29, no 6, pp734–768
- Charmes, E. (2005) *La Vie périurbaine face à la menace des 'gated communities'*, L'Harmattan, Paris
- Charmes, E. (2007) Suburban Fragmentation versus Mobilities: Is Suburbanism Opposed to Urbanism, *Cybergeo*, Paris
- Ciotti, P. (1992) 'Forbidden city', *Los Angeles Times*, Los Angeles, 9 February, pB3
- Davis, M. (1998) *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, H. Holt, New York, NY
- Degoutin, S. (2004) 'Petite histoire illustrée de la ville privée', *Urbanisme*, no 337, pp39–41
- Degoutin, S. (2006) *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Editions de la Villette, Paris

- Donzelot, J. and Mevel, C. (2001) *La politique de la ville: Une comparaison entre les USA et la France. Mixité sociale et développement communautaire*, Centre de Prospective et de Veille Scientifique (DRAST), PUCA, Paris
- Flusty, S. (1994) *Building Paranoia: The Proliferation of Interdictory Space and the Erosion of Spatial Justice*, Los Angeles Forum for Architecture and Urban Desig, West Hollywood, CA
- Foldvary, F. (1994) *Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Services*, Edward Elgar, Aldershot, UK
- Giroir, G. (2006) 'The purple jade villas (Beijing): A golden ghetto in red China', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge, London, pp142–152
- Glasze, G. (2000) 'Les complexes résidentiels fermés au Liban', *Observatoire de la Recherche sur Beyrouth*, no 13, pp6–11
- Glasze, G. (2003) 'L'essor global des complexes résidentiels gardés atteint il l'Europe', *Etudes Foncières*, no 101, pp8–13
- Glasze, G. (2005) 'Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods', *Housing Studies*, vol 20, no 2, pp221–233
- Glasze, G. and Alkhayyal, A. (2002) 'Gated housing estates in the Arab world: Case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia', *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol 29, no 3, pp321–336
- Glasze, G., Frantz, K. and Webster, C. J. (2002) 'The global spread of gated communities', *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol 29, no 3, pp315–320
- Guide Bleu (1995), Hachette Tourisme, Paris, p900
- Jackson, K. T. (1985) *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, Oxford University Press, Oxford
- Jürgens, U. and Landman, K. (2006) 'Gated communities in South Africa', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp109–126
- Kennedy, D. J. (1995) 'Residential associations as state actors: Regulating the impact of gated communities on nonmembers', *Yale Law Journal*, vol 105, no 3, pp761–793
- Kirby, A. (2008) 'The production of private space and its implications for urban social relations', *Political Geography*, vol 27, no 1, pp74–95
- Lacour-Little, M. and Malpezzi, S. (2001) *Gated Communities and Property Values*, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics, University of Wisconsin, Madison, WI
- Leavitt, J., Loukaitou-Sideris, A. (1994) 'Safe and Secure: Public Housing Residents in Los Angeles Define the Issues.', *Future Visions of Urban Public Housing*, November 1994, Cincinnati, Ohio, pp287–303.
- Le Goix, R. (2002) 'Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres', *L'Espace Géographique*, vol 31, no 4, pp328–344
- Le Goix, R. (2003) *Les gated communities aux Etats-Unis: Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated Communities within the City in the US: Urban Neighbourhoods or Territories Apart?]*, Department of Geography, Université Paris, 1 Panthéon – Sorbonne, Paris
- Le Goix, R. (2006) 'Gated communities as predators of public resources: The outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp76–91
- Le Goix, R. (2007) *The Impact of Gated Communities on Property Values: Evidences of Changes in Real Estate Markets (Los Angeles, 1980–2000)*, Cybergeo, Paris, France
- Le Goix, R. and Webster C. J. (2008) 'Gated communities', *Geography Compass*, vol 2, no 4, pp1189–1214, <http://www.blackwell-compass.com/subject/geography/>
- Lentz, S. (2006) 'More gates, less community? Guarded housing in Russia', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp206–221
- Low, S. (2001) 'The edge and the center: Gated communities and the discourse of urban fear', *American Anthropologist*, vol 103, no 1, pp45–58
- Low, S. (2003) *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, Routledge, New York, ppxi, 275
- Madore, F. (2004) 'Géographie et modalités de la fermeture des espaces résidentiels en France', *L'Information Géographique*, no 2, pp155–172
- Marcuse, P. (1997) 'The ghetto of exclusion and the fortified enclave: New patterns in the United State', *The American Behavioral Scientist*, no 41, pp311–326
- McKenzie E. (1994) *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, London and New Haven, CT
- McKenzie, E. (2003) 'Common interest housing in the communities of tomorrow', *Housing Policy Debates*, vol 14, nos 1–2, pp203–234
- McKenzie, E. (2005) 'Constructing the Pomerium in Las Vegas: A case study of emerging trends in American gated communities', *Housing Studies*, vol 20, pp187–203
- McKenzie, E. (2006) 'The dynamics of privatopia: Private residential governance in the USA', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp9–30
- Miller, G. J. (1981) *Cities by Contract*, MIT Press, Cambridge, MA
- Newman, O. (1972) *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*, MacMillan, New York, p264
- Newman, O., Grandin, D. and Wayno, F. (1974) *The Private Streets of St Louis*, A National Science Foundation study, Institute for Community Design, New York, NY

- Nguyen, T. (1999) 'Coto De Caza residents say no to school within gates', *Los Angeles Times*, 4 March Orange County edition, pB1
- Ocqueteau, F. (1999) 'Mutations dans le paysage français de la sécurité publique', *Les Annales de la Recherche Urbaine*, no 83/84, pp7–13
- Pinçon, M. and Pinçon-Charlot, M. (1994) 'Propriété individuelle et gestion collective: Les lotissements chics', *Les Annales de la recherche urbaine*, no 65, pp34–35
- Pinçon, M. and Pinçon-Charlot, M. (2001) *Paris Mosaïque*, Calmann-Lévy, Paris
- Sanchez, T. and Lang, R. E. (2005) 'Security versus status? A first look at the Census Gated Community Data', *Journal of Planning Education and Research*, vol 24, no 3, pp281–291
- Seymour, L., Nguyen, T. and Groves, L. (1998) 'Public school plan rattles Coto De Caza residents', *Los Angeles Times*, 14 December, pB1
- Stark, A. (1998) 'America, the gated? (Impact of gated communities in political life)', *Wilson Quarterly*, vol 22, no 1, pp50–58
- Thuillier, G. (2005) 'Gated communities in the metropolitan area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for town planning', *Housing Studies*, vol 20, no 2, pp255–271
- Ville de Paris (2002). Nomenclature officielle des rues de Paris. Ville de Paris <http://www.parijs.fr/fr/asp/carto/nomenclature.asp>; accessed 2002.
- Webster, C. J. (2002) 'Property rights and the public realm: Gates, green belts, and Gemeinschaft', *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol 29, no 3, pp397–412
- Webster, C. and Glasze, G. (2006) 'Dynamic urban order and the rise of residential clubs', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp222–236
- Webster, C. J. and Lai, L. W. C. (2003) *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*, Edward Elgar, Cheltenham, UK
- Webster, C. J., Wu, F. and Zhao, Y. (2006) 'China's modern walled cities', in Glasze, G., Webster, C. and Frantz, K. (eds) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Routledge and Taylor and Francis, London, pp153–169



## Les lotissements fermés : effets de contexte

**Renaud Le Goix<sup>(1)</sup>**  
Université Paris 1  
Panthéon-Sorbonne



Ensemble individuel fermé neuf  
à Corneilles-en-Parisis,  
Val d'Oise.

Les ensembles résidentiels fermés, privés ou enclavés ont acquis une certaine importance, peut-être plus dans le débat public et scientifique que dans les faits. En première analyse, l'enquête menée par l'IAU idF, conjointement aux travaux du programme financé par l'Agence nationale de la recherche (« Interactions public-privé dans la production du périurbain »), montre en Île-de-France le petit nombre d'ensembles résidentiels fermés [LOUDIER-MALGOUYRES, 2010]. On note, d'une part, la petite taille de ces ensembles, et d'autre part, leur surreprésentation dans les communes de petite couronne, dans le cadre d'un renouvellement ou d'une densification du tissu urbain. Cette situation est pourtant à lire au regard des évolutions observées dans d'autres contextes : en Californie du Sud, qui fait figure de laboratoire de la gouvernance urbaine privée résidentielle depuis les années 1960 avec de nombreux et grands lotissements privés, mais aussi au Royaume-Uni, où ces formes - plus modestes de par leur taille - se sont développées récemment. Ces différences d'évolution s'expliquent en partie par des effets de contextes attachés aux législations et aux politiques de développement urbain de chaque pays.

### La fermeture résidentielle et la gouvernance urbaine privée

Deux dimensions coexistent pour définir les ensembles résidentiels fermés [LE GOIX, WEBSTER, 2008].

Sur le plan juridique, les *gated communities* et

Les *gated communities* constituent un phénomène présent dans les différents pays du monde. Cependant, les réalités de la fermeture résidentielle, s'articulant sur la gouvernance urbaine privée, dépendent des contextes comme des dynamiques locales. France, États-Unis, Royaume-Uni sont ici présentés pour montrer les contrastes, mais aussi certaines logiques communes.

les lotissements privés sont intégrés dans la catégorie des ensembles résidentiels en copropriété. Ils sont régis sur la base de droits de propriété collectifs et d'arrangements contractuels portant sur l'usage et la gestion des parties communes (routes d'accès, équipements collectifs et de loisirs, aménités), ainsi que sur des restrictions imposées aux non-résidents (« Rue privée, défense d'entrer »). Bien que les détails varient selon les contextes (*Common Interest Developments* aux États-Unis, *Community Land Trust and Commonhold Associations* au Royaume-Uni, copropriété ou association syndicale libre en France), la définition de la privatisation de l'espace résidentiel repose sur la gestion de l'espace ainsi construit sur une base contractuelle entre résidents. Ce faisant, la gestion des espaces collectifs de l'ensemble résidentiel relève d'un triptyque « droit de propriété – gouvernance contractuelle – gestion privée », loin des principes de gestion publique des espaces communs.

Sur le plan morphologique, on considère souvent que c'est l'existence de portails, barrières, systèmes de sécurisation de l'accès, qui importe. Le débat se déplace alors des modes de gouvernance privée vers l'impact de la fermeture. Celle-ci peut être perçue comme la manifestation d'une stratégie d'évitement de la délinquance et de l'insécurité (perçue ou

(1) Maître de conférences à l'UMR Géographie-cités 8504 CNRS, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Université Paris 7 Diderot. Courriel : rlegoix@univ-paris1.fr.

réelle) et révéler le souci d'un entre-soi visant à protéger les valeurs immobilières au risque d'une ségrégation. Il est évident que les deux dimensions sont intrinsèquement liées : la fermeture résidentielle détermine l'appartenance du lotissement aux catégories de la gouvernance urbaine privée et, ce faisant, détermine – contractuellement – les modalités d'organisation sociale au sein de l'ensemble résidentiel, ainsi que la manière dont celui-ci s'inscrit dans l'espace local et interagit avec son environnement proche.

Si l'on voit bien dans quelle mesure la fermeture et la mise en place de dispositifs de sécurité peuvent répondre à une demande sociale de protection de l'espace résidentiel, un autre volet mérite d'être développé, qui associe les différents aspects de la sécurité de l'habitat dans un outil de gestion collective.

#### Fermeture, gestion contractuelle et intérêt financier

Du point de vue de l'habitant, la désirabilité d'un achat dans une enclave résidentielle est suspendue à l'équilibre entre les coûts supplémentaires que devra consentir l'acquéreur (gestion privée et entretien des réseaux viaires par exemple, en lieu et place d'une rétrocession au domaine public ; financement des services de sécurité), et l'intérêt potentiel qu'il espère en retirer. En toute hypothèse, cet intérêt relatif se traduira en termes de valorisation du patrimoine immobilier. Deux lectures complémentaires du phénomène viennent soutenir cette hypothèse.

Les ensembles résidentiels fermés relèvent d'un arrangement social destiné à réguler une « économie de club ». La mise en place d'une régulation du droit d'accès est une manière de réguler la rareté des ressources collectives ; cela se fait couramment pour les infrastructures de loisirs publiques (réservées selon les horaires à des clubs de sport, ou soumises à des droits d'accès payants). En théorie, ces espaces résidentiels régis par des droits de propriété fonctionnent comme des « clubs », fournisseurs de services collectifs et d'espaces communs (parcs, golfs, rues) à ses membres. Ces clubs territoriaux ne sont ni totalement privés, puisque partagés, ni totalement publics. Quand il s'agit d'un lotissement, à l'instar du domaine du Golf de Saint-Germain-lès-Corbeil (où le golf municipal est enclavé dans un lotissement privé et sécurisé de plus de 400 résidents), ces morceaux de ville agissent comme une manière efficace d'allouer et de réguler les ressources rares de l'espace public. Ils garantissent à la fois la non-congestion de l'espace collectif, tout en préservant les riverains des effets indésirables liés aux allées-et-venues des non-résidents qui

seraient amenés à utiliser les rues pour garer leur véhicule. D'ailleurs, la gestion du parking et de la régulation du trafic est souvent un argument cité par les résidents pour justifier de la fermeture de leur rue, afin d'éviter les passagers clandestins<sup>(2)</sup>. Ce mode de gestion de l'espace collectif s'inscrit dans une rationalité économique individualiste : le mécanisme exclusif de membre du club s'appuie sur une relation directe entre le paiement des frais (de copropriété et de jouissance des aménités de loisirs) et les bénéfices induits, et ce, de manière plus directe que dans le cadre des relations entre contribuable local et bénéfices indirects de l'action publique dans les espaces résidentiels. Il y a bien là une substitution de fait à la puissance publique locale dans la gestion des espaces résidentiels, qui s'allie assez bien avec les logiques économiques de la rente de site : la privatisation des rues, la régulation des phénomènes de « passagers clandestins », permettent de capitaliser dans la rente foncière les investissements réalisés par la copropriété. Non seulement les résidents de ces enclaves ont une incitation à investir dans leur environnement local, mais cette incitation peut se traduire par une garantie sur la valorisation de leur patrimoine immobilier.

#### Le rôle des contextes nationaux dans la diffusion des ensembles fermés

Le contexte, tant entrepreneurial qu'institutionnel, est déterminant dans la diffusion de ces formes d'enclavement sécuritaire. Aux États-Unis par exemple, les autorités publiques ont favorisé, par leur action conjointe, l'émergence des *gated communities*.

À l'échelle nationale, le contexte est celui d'un marché qui a bien accepté ce type de biens en utilisant (abusivement peut-être) les dérivés des théories d'Oscar Newman et des pratiques de l'espace défendable – promues d'ailleurs au niveau fédéral par des recommandations du ministère du Logement (*Federal Housing Authority*) dans les années 1990.

À l'échelle locale, le développement des *gated communities* est, d'une part, une forme d'urbanisation soutenue par les collectivités locales, destinée à faire porter le coût de l'étalement urbain sur le secteur privé (promoteurs, et *in fine*, acquéreurs du logement), et d'autre part, un moyen efficace de protéger à long terme l'investissement immobilier. Les lotissements fermés, espaces enclos et privés, conduisent à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assu-



Entrée automatique  
d'une *gated community*  
près de Phoenix, Arizona.

(2) Il s'agit par exemple de personnes de passage utilisant les places de parking dans la rue privée, ou les aménités (parc, plage) dont les résidents revendiquent un usage privatif.

rant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicules. Dans les *gated communities*, l'essentiel des charges est transféré au privé, en échange de la jouissance exclusive du lieu. La clôture garantit aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier la valeur ajoutée de la rente de site, comme par exemple une plage, un golf, un parc, un paysage. Ainsi interprété, le développement de ces ensembles devient un élément actif du système de la croissance métropolitaine, où des collectivités publiques morcelées, contestées et appauvries, transfèrent le développement urbain au secteur privé. Dans des villes en forte croissance, les lotissements privés sont devenus une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Dans le droit, l'association de propriétaires – organe de régulation privée contractuelle – se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les intérêts particuliers des propriétaires. En conséquence, le développement des lotissements privés est largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante qu'ils génèrent, alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents. De tels processus ont été identifiés dans des métropoles affectées par de fortes dynamiques de croissance (Las Vegas, Los Angeles) [MC KENZIE, 2006 ; LE GOIX, 2006]. Selon les régions urbaines, entre 11 % et 30 % des biens neufs se situent dans des lotissements fermés, et 50 % de la promotion résidentielle s'opèrent dans des lotissements privés (régime de copropriété), sous l'impulsion majeure de la législation, qui a créé les cadres juridiques permettant à la fois d'encadrer et de promouvoir ce type de développement (*The Davis-Stirling Common Interest Development Act*, 1985, État de Californie).

La mise en place d'une législation permettant la copropriété horizontale est un facteur fondamental de la diffusion des lotissements privés et/ou fermés. Le cas du Royaume-Uni en est un bon révélateur. Ce n'est qu'en 2002 qu'y fut adoptée une forme comparable de copropriété (*Commonhold*), permettant d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société, la *Commonhold Association*, qui est propriétaire des autres parties de l'immeuble et qui en assure l'entretien. Même s'il est trop tôt pour tirer un bilan des formes résidentielles ainsi produites, cette loi,

destinée à réformer le traditionnel *leasehold*<sup>(3)</sup> britannique, entrée en vigueur en 2004, permettra le développement de lotissements privés et fermés. Cette adoption tardive explique en partie la faible diffusion des *gated communities* au Royaume-Uni. Une étude publiée en 2004 [ATKINSON *et al.*, 2004] a dénombré un millier de *gated communities*, essentiellement dans le Sud-Est du pays et autour de Londres ; mais la dynamique est récente et se renforce puisque 38 % des collectivités locales enquêtées rapportent la présence d'un lotissement ou d'un ensemble résidentiel fermé, dont 62 % ont été construits depuis 1995.

### Une diffusion limitée du phénomène en France et en Île-de-France

Dans le contexte français, l'adoption du régime juridique *ad hoc* est ancienne (1804 pour la copropriété), et la diffusion des enclaves résidentielles fermées s'est opérée sous la forme désormais patrimonialisée des villas parisiennes dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (Parc de Montretout à Saint-Cloud, Villa Montmorency ou Villa Boileau dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement pour les plus remarquables). Les petites rues privées en impasse en banlieue parisienne constituent une autre forme fréquente, souvent des lotissements mis en place avant la loi de 1924 destinée à réguler les lotissements défallants (les « mal-lotés »). Dans les faits, la diffusion des lotissements privés (mais rarement fermés) est donc ancienne et importante [CALLEN, LE GOIX, 2007]. Les formes contemporaines sont néanmoins limitées à des formes spectaculaires, mais peu significatives. Les résidences pour retraités, du type Sénioriales<sup>(4)</sup>, s'apparentent aux résidences états-uniennes par leur référence à l'entre-soi, mais à une tout autre échelle (plusieurs dizaines de milliers de résidents dans les Sun City ou Leisure World à Phoenix et Los Angeles, contre quelques dizaines de lots dans les exemples français). La diffusion des immeubles destinés au marché locatif (régimes défiscalisés Besson, Robien, Scellier) d'une part, aux résidences secondaires, d'autre part, a été l'apanage des quelques promoteurs qui ont mis ces produits sur le marché avec un grand succès, notamment dans des villes comme Toulouse, Dijon, Nantes, Marseille [BILLARD et MADORÉ, 2009 ; BILLARD *et al.*, 2009]. Situés essentiellement dans le quart Sud-Est, ils sont conçus sur la base de la résidence fermée sécurisée

(3) *Leasehold* : bail à très long terme, d'une durée supérieure à 21 ans. Dans les faits, la durée du *leasehold* est en général d'une centaine d'années.

(4) Résidences intégrées sécurisées pour retraités, fournissant à la fois un habitat résidentiel pavillonnaire ou en petit collectif, ainsi que des services de loisirs associés : country club, piscine, animation, transports. On pourra se référer au site : <http://www.senioriales.com/>.

## Références bibliographiques

- ATKINSON R., BLANDY S., FUNT J., LISTER D., « Gated cities of today? Barricaded residential development in England », *Town Planning Review*, vol. 76, n° 4, p. 417-437, 2005.
- BILLARD Gérard, CHEVALIER Jacques, MADORE François, TABURET A., VUAILLAT Fanny, RAULIN François, « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France », *Cahiers de la sécurité*, n° 8, p. 63-73, avril-juin 2009.
- CALLEN Delphine, LE GOIX Renaud, « Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles », dans SAINT-JULIEN Thérèse, LE GOIX Renaud, *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, p. 209-232, 2007.
- CHARMES Éric, « On the Residential « Clubbisation » of French Periurban Municipalities », *Urban Studies*, vol. 46, n° 1, p. 189-212, 2009.
- LE GOIX Renaud, « Gated Communities as Predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California », dans *Private Cities: Global and local perspectives*, GLASZE Georg, WEBSTER Chris et FRANTZ Klaus, London, Routledge, p. 76-91, 2006.
- LOUDIER-MALGOUYRES Céline, *Les ensembles d'habitat individuel fermés et enclavés : étude des aspects morphologiques en Île-de-France*, IAU Île-de-France, à publier, 2010.

avec services intégrés (piscine, tennis). Le discours sur la fermeture de ces produits est alors surtout destiné à l'acquéreur – résident souvent dans une autre ville – qui y voit une garantie de pérennité de son investissement immobilier.

C'est, au final, la diffusion relativement faible – toute chose égale par ailleurs quant à la taille de la région métropolitaine – des enclaves résidentielles fermées en Île-de-France qui retient l'attention. Seulement 64 ensembles individuels fermés ont été recensés dans la vente immobilière entre 1992 et 2006 par l'enquête de l'IAU idF. Cela montre bien le caractère d'exception de ces formes qui, soit s'adressent à des niches de clientèle, soit correspondent à des logiques de renouvellement urbain, par la densification des espaces vacants ou sous-occupés du tissu existant.

La carte illustre la diversité des contextes socio-économiques d'implantation des ensembles fermés : au regard d'une typologie des communes en fonction des revenus des ménages, on observe que les résidences fermées se situent tout aussi bien dans les communes les plus aisées que dans les communes les plus pauvres, avec une forte représentation dans les communes de la classe moyenne, dans ses diverses composantes.

Finalement, ces ensembles résidentiels sont plutôt sous-représentés dans le périurbain, résultat contre-intuitif si l'on s'en tient aux discours classiques sur l'adoption des modalités de

construction de la ville « à l'américaine ». Au lieu des fermetures axées sur une attitude individuelle et collective de protection par rapport à « l'autre », on ne trouve le plus souvent que des lotissements enclavés (en impasse, raquettes et autres boucles), mais ouverts. Cela montre le résultat de formes de régulation locale qui dénotent un changement de nature de l'espace périurbain, où des fermetures moins spectaculaires, mais tout aussi significatives, s'opèrent en fait à diverses échelles : municipalités recherchant l'isolement, mise en place d'un plan d'urbanisme restrictif, recherche d'appariement par le biais de la carte scolaire [CHARMES, 2005, 2009]. Dans le périurbain, l'échelon communal, avec des populations finalement peu nombreuses, permet cette gestion locale de l'homogénéité résidentielle et cette construction de l'entre-soi qui, dans d'autres contextes nationaux, prend la forme des résidences privées à grande échelle.

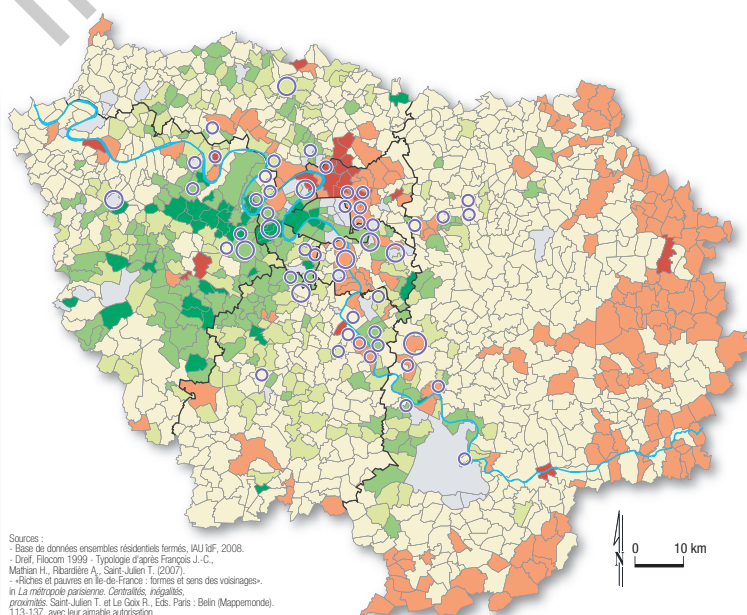
### La présence des ensembles fermés en Île-de-France, une diversité des contextes socio-économiques

Ensembles fermés  
(par commune)



Profil socio-économique des  
communes de la région Île-de-France

- très forte spécialisation dans la résidence des ménages très aisés
- spécialisation dans la résidence des ménages aisés
- légère spécialisation dans la résidence des classes moyennes supérieures
- légère spécialisation dans la résidence des classes moyennes
- profil proche du profil francilien (répartition uniforme)
- spécialisation dans la résidence des plus pauvres
- forte spécialisation dans la résidence des plus pauvres



Sources :  
- Base de données ensembles résidentiels fermés, IAU idF, 2008.  
- Orlé, Filcom 1999 – Typologie d'après François J.-C., Mathieu H., Ribardière A., Saint-Julien T. (2007).  
- « Riches et pauvres en Île-de-France : formes et sens des voisinages », in *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Saint-Julien T. et Le Goix R., Eds. Paris : Belin (Mappemonde), 113-137, avec leur aimable autorisation.

Conception : R. Le Goix, Cartographie : G. Avenant  
© 2010, Profet ANR I4 / UMR Géographie des Universités Paris 1, Université Paris 7, CNRS



## FRAGMENTATION ET COMPACTITÉ DES LOTISSEMENTS

dans le post-suburbain en  
Californie du Sud<sup>1</sup>

**Renaud Le Goix**

Renaud Le Goix est maître de conférences de géographie à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, CNRS UMR 8504, Géographie-cités. Ses travaux de recherche portent sur la production des espaces périurbains au prisme des interactions France et en Ile-de-France et en Californie du Sud ; et sur l'analyse des discontinuités et des inégalités dans l'espace des grandes métropoles.

Il a publié plusieurs articles sur ces questions, ainsi que *Métropoles et Mondialisation* (Bretagnolle, Vacchiani, Le Goix, La Documentation Française, 2011), un *Atlas de New York* (Autrement, 2009), et co-dirigé avec Thérèse Saint-Julien *La Métropole Parisienne, Centralité, Inégalités, Proximités* (Belin, 2007).

e-mail : [legoix@univ-paris.fr](mailto:legoix@univ-paris.fr)  
Web : <http://www.parisgeo.cnrs.fr/spip.php?article138>

Les études urbaines sont fécondes en néologismes qui font sens dans le vocabulaire des géographes. Les termes *post-suburbia*, *boomburbs*, *exurbs*, *edgelas city* reviennent ainsi souvent quand il s'agit de décrire les transformations contemporaines des périphéries urbaines aux États-Unis. Auparavant, on se contentait de la classique *suburbia* du rêve américain, née dans l'après Seconde Guerre mondiale, et dérivée des *Levittowns*, formant le continuum de maisons individuelles de la classe moyenne, alignées à l'infini en raison de l'étalement urbain correspondant au carroyage des rues et avenues, ou *grid*. Dans ces paysages décrits pour leur monotonie, des formes plus originales tranchaient. Il s'agissait des rues curvilinéaires, copiant les parcs résidentiels privés et huppés des banlieues romantiques qui avaient été conçues dès les années 1850, sous le nom de *Lionel's Park* (New Jersey) ou vers 1930 à *Rolling Hills* et *Bel Air* (Los Angeles). La typologie des *suburbs* associe les différentes générations de développement résidentiel aux moyens techniques et de transport en usage — chaque forme étant le produit

1. Cette réflexion est issue des travaux réalisés dans le cadre d'un programme de recherche financé par l'ANR, «IP4—interactions public-privé dans la production des espaces périurbains», contrat ANR JCJC IP4 2007-2010.

2. Sur ces termes, voir le glossaire, page suivante.

de la modernité du moment. Se sont ainsi succédées : dès avant 1850, les proto-*suburbs* industrielles en périphérie immédiate du centre (correspondant à la « première couronne » identifiée par l'École de Chicago) ; la banlieue romantique de la bourgeoisie urbaine (1830-1890) ; les banlieues de l'ère du tramway (1890-1930) ; la *suburb* étalée en nappe au temps de l'automobile (dès 1930), et surtout dans l'après-guerre), et depuis les années 1970, les nouvelles périphéries métropolitaines fragmentées<sup>3</sup>.

### Petit glossaire de l'urbanisme américain

On qualifie de *post-suburban* la phase la plus récente de périurbanisation. Outre une fragmentation spatiale importante (Fig. 1), elle correspond également à des changements radicaux dans la démocratie locale, transférée par les généralisations des grandes associations de propriétaires (plusieurs milliers de résidents chacune) qui relèguent à un rang subalterne les pouvoirs publics dans la gestion de l'urbain.

*Boomburbs* : il s'agit de localités périphériques, de l'ordre de 50 000 à 100 000 habitants ayant connu depuis les années 1970 une croissance exceptionnellenent forte et continue, sous la forme quasi exclusive de lotissements en copropriétés.

Le terme *ex-urbs* correspond à une colonisation sporadique ou en taches des espaces ruraux, des vallées, des zones désertiques par de grands lotissements, reliés par les infrastructures autoroutières. *Edgeless cities* désigne l'urbain généralisé, sans borne, sans limite claire séparant l'urbain du rural.

*NIMBY*, [*not in my back yard*], « pas dans mon arrière-cour » : mouvements locaux de lobbying contre les utilisations du sol non-désirées par les résidents et acteurs locaux dans leur voisinage (concerne souvent les industries polluantes, les logements sociaux, etc.).

*Smart et slow growth* : ensemble de doctrines et d'orientations politiques locales visant à contrôler ou limiter la croissance résidentielle en agissant notamment sur le zonage.

*Smart growth* renvoie à une gestion d'une croissance modérée associant des utilisations du sol mixtes (activités, commerces, résidences), de plus fortes densités, et une perspective de durabilité.

3. Robert Lang, Jennifer B. Lefurgy, et al., « The Six Suburban Eras of the United States. Research Notes, *Opolis : An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies*, 2 (1), 2006, <http://repositories.cdlib.org/essd/opolis/vol2/iss1/art5>, consulté Jan. 2013.

*Slow growth* renvoie à une régulation serrée des nouveaux développements.

*Incorporation* est un processus de création municipale, effectué par référendum local, à la majorité des 2/3 de la zone concernée. Une fois la municipalité créée, celle-ci se voit dotée d'une véritable autonomie politique, accède aux ressources fiscales locales (taxe foncière, taxe sur les ventes) et peut choisir de mettre en œuvre ses propres services (administration, construction et entretien des routes, police et sécurité, etc.) ou de souscrire la fourniture de ces services auprès d'un fournisseur public (comité, district) ou privé (entreprise). Surtout, la municipalité décide de sa politique d'aménagement et de zonage. Les principales motivations pour l'incorporation vont du souhait d'un contrôle local des ressources fiscales, d'une volonté affirmée de développer la démocratie locale, et d'une autonomie de *zoning*.

En Californie du Sud, ces marges urbaines de la dernière phase sont peu commodées à appréhender (Fig. 1). En dépit des apparences de continuité, elles correspondent à des processus radicalement nouveaux d'organisation. Ceci tient aux évolutions profondes de la gouvernance locale et

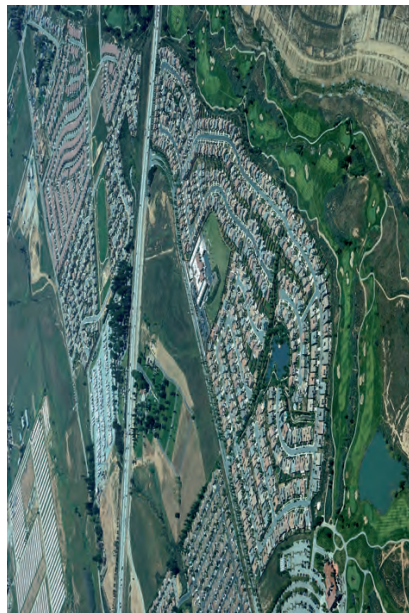


Fig. 1. Un lotissement planifié en cours de construction, à Cherry Valley, comté de Riverside, 2010 (© Le Goix - UMR Géographie-cités, 2010)



des jeux d'acteurs<sup>4</sup> ; à la transformation de la démocratie locale du fait de la généralisation des associations de propriétaires et des lotissements privés<sup>5</sup> ; à la flexibilité et à la circulation du capital ainsi qu'à la grande volatilité des modalités de financement et d'investissement dans l'urbain<sup>6</sup>. S'y ajoutent, la fragmentation morphologique non seulement de la production neuve périurbaine, mais aussi des projets de rénovation urbaine ou de remplissage de « dents creuses »<sup>7</sup>. En outre, s'expriment des discours et des mouvements locaux associant, d'un côté les logiques de NIMBY (*Not In My Back Yard*), de *Smart Growth* ou de *Slow Growth* et, de l'autre, revendiquant des théories du *New Urbanism*. En résulte une recherche de densité résidentielle articulée sur un polycentrisme à l'échelon métropolitain et une forte connectivité des espaces<sup>8</sup>.

Cette complexité signale une dynamique géographique plurielle. D'un point de vue méthodologique, l'approche s'appuie sur la forme produite, afin de définir par l'objet ces évolutions complexes, associant fragmentation, densification, et compacité urbaine. Cet objet — le lotissement planifié (*planned communities*) en copropriété — constitue désormais la quasi-totalité de l'habitat résidentiel neuf. Un cinquième de la population américaine, en 2009, vit dans l'un de ces 300 000 ensembles<sup>9</sup>. Les formes des réseaux viaires de ces lotissements combinent en général boucles,

4. Roger Kiel, Douglas Young, "Post-suburbia and City-region Politics", in Nicholas A. Phelps, Fulong Wu, (eds.), *International Perspectives on Suburbanization : A Post-Suburban World?*, Basingstoke, Hampshire, GBR, Palgrave Macmillan, 2011, p. 54-77.

5. Evan McKenzie, *Beyond Privatopia: Rethinking Residential/Private Government*, Washington, DC, USA, Urban Institute Press, 2011.

6. Renaud Le Goix, « La financiarisation et le barbecue à Los Angeles. Le tournant financier de la production du suburbain », *Urbanisme* (384 - Mai - Juin 2012), 2012, p. 57-60.

7. Opérations de rénovation urbaine sur des friches, ou de valorisation de petits terrains interstitiels vacants.

8. Voir glossaire p. 46.

9. Gérard Billard, « Smart growth : un nouvel urbanisme américain... durable », *Urbanisme, Hors série : la démarche écocitoyenne, villes durables en projet*, (36), 2010, p. 3.

10. Cynthia Ghorra-Gobin, « Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine ? », *Cahiers de géographie du Québec*, 55 (154), 2011, p. 75-88 ; *Id.*, « Réformer la Suburbia : un éclairage sur le débat américain prônant la densité », *Urbanisme* (370), 2010, p. 33-38.

11. Evan McKenzie, *op. cit.*, p. 2.

raquettes et impasses<sup>12</sup>. Sont ainsi associées des formes fragmentées et une recherche de compacité propre à ces espaces périurbains. Il s'agit donc de saisir ces logiques de compacité et d'en voir les mutations en termes de types d'espaces résidentiels produits.

### La compacité, nouveau paradigme ?

Les évolutions urbaines contemporaines produisent des structures spatiales très différentes de celles du passé. De nombreux auteurs ont donc proposé des termes nouveaux pour décrire des formes plus fragmentées, surtout pour les localités périphériques de 50 000 à 200 000 habitants qui connaissent une croissance explosive au cours des trente dernières années. R. Lang et J. Lefurgy relèvent ainsi plus d'une cinquantaine de termes cités depuis vingt ans<sup>13</sup>. Certains mots désignent le processus dans son ensemble tels : *exurbs*, *edgeless city*, *boomtown*, *anticity*, *metropolitan suburb*, *autotown*, *rurbia*. D'autres renvoient au caractère polycentrique des grandes métropoles dont plus de la moitié des habitants travaille dans divers pôles d'emploi ou technopoles en périphérie<sup>14</sup>. On parle alors d'*Edge-cities*, *technoburbs*, *suburban business center*, *regional town center*, *suburban employment center*... Certains termes enfin décrivent davantage les modes d'habiter. Ils marquent en général un caractère *a priori* anti-urbain des installations et soulignent l'« entre-soi » social. Ils associent également la production industrielle de maisons de promoteurs et la création de grands lotissements planifiés, souvent privés, autour d'activités de loisirs. En résultent ces termes : *anticity*, *city* à la carte, *McMansions*, *life-style communities*...

La terminologie de *post-suburbanism* est sans doute la plus générale. Elle définit avec intérêt une phase d'urbanisation au cours de laquelle la population diminue parallèlement à une baisse relative des revenus dans les premières couronnes périphériques, à une augmentation de l'emploi suburbain, à une diminution des navettes domicile-travail des périphéries vers le centre, à l'augmentation de la population et des revenus des ménages dans des périphéries périurbaines, enfin à la conversion massive de

12. Stephen M. Wheeler, « The Evolution of Built Landscapes in Metropolitan Regions », *Journal of Planning Education and Research*, 27 (4), 2008, p. 400-416.

13. Robert Lang, Jennifer B. Lefurgy, *Boomtowns : the rise of America's accidental cities*, Washington, D.C., Brookings Institution Press, 2007, p. 13.

14. Robert Cervero, Wu Kang-Li, « Sub-centring and Commuting : Evidence from the San Francisco Bay Area, 1980-90 », *Urban Studies*, 35 (7), 1998, p. 1059-1076.

terres agricoles<sup>15</sup>. Dans ces espaces dominant les formes d'un urbanisme fragmenté. Le morcellement fonctionnel des services urbains affecte l'adduction d'eau, ou les réseaux d'assainissement. Les structures spatiales sont en outre liées aux infrastructures autoroutières, aux corridors, aux nœuds d'échangeurs<sup>16</sup>. Ceci produit des espaces composites marqués par une grande mixité d'utilisation des sols. Cohabitent ainsi des usages agricoles, industriels, commerciaux, ou dédiés aux pôles d'activités, aux espaces verts, sportifs et de loisir. Tout ceci tranche avec l'homogénéité spatiale et fonctionnelle des phases antérieures de l'étalement<sup>17</sup>.

De plus, une rupture fondamentale est intervenue récemment, qui précise les aspects normatifs de *Smart Growth* pour la planification locale. Des textes législatifs récents précisent la responsabilité des pouvoirs publics locaux afin de réduire émissions de gaz à effet de serre. En sachant que l'essentiel des pouvoirs d'aménagement à l'État fédéral, leur mise en œuvre, ou la délivrance des autorisations et permis sont délégués aux niveaux locaux (comités ou municipalités). En 2006, la Californie a ainsi adopté l'*Assembly Bill* (AB) 32, intitulé «Global Warming Solution Act» qui fixe les ambitions législatives de l'État en termes de réduction des gaz à effets de serre. Sur le fond, le niveau d'émission de 1990 doit être atteint dès 2020, puis être réduit de 80 % d'ici 2050<sup>18</sup>.

La traduction de ce texte dans le domaine de l'aménagement et de la ville est définie par le *Senate Bill* (SB) 375, en particulier applicable aux domaines du zonage et des transports. Cet arsenal législatif complète le *California Environmental Quality Act* [ou CEQA], de 1970, contraignant les opérateurs locaux à mener des études d'impact environnemental pour l'ensemble des projets, et à mettre en œuvre les mesures correctrices. Dans la pratique, le SB375 réclame une meilleure utilisation du sol, en favorisant

15. William H. Lucy, «The post-suburban era comes to Richmond : City decline, suburban transition, and exurban growth», *Landscape and urban planning*, 36 (4), 1997, p. 259-275.

16. Robert Fishman, *Bourgeois utopia : the rise and fall of suburbia*, New York, Basic Books, 1987.

17. Nicholas A. Phelps, Fulong Wu (eds.), *International Perspectives on Suburbanization: A Post-Suburban World ?*, Basingstoke, Hampshire, GBR, Palgrave Macmillan, 2011.

18. Helen Couclelis, «Risky business : climate control legislation, regional development uncertainties and California's SB 375 law», *International Journal of Foreground and Innovation Policy*, 7 (1), 2011, p. 158-175.

des nouvelles formes de transports plus compactes, qu'il s'agisse des modes de transport eux-mêmes ou des infrastructures<sup>19</sup>.

Développeurs et promoteurs doivent désormais soumettre des projets résidentiels conformes aux «bonnes pratiques». Le principal avantage, pour eux, est d'être dispensés d'études de conformité et d'impact environnemental s'ils respectent les critères de compacité et de mixité. Un projet de ce type comporte ainsi 50 % de surface dédiée au logement — avec une densité minimale de 50 unités par hectare, un coefficient d'occupation du sol pour les activités commerciales de 0,75 —, et se situe à moins d'un demi mile ou 15 minutes d'une gare ou d'une ligne de bus. De petits lotissements de moins de 3,2 ha de surface ou inférieurs à 200 unités d'habitation correspondent aux critères requis, s'ils sont desservis par les infrastructures existantes et bâtis selon les normes de qualité environnementale, possédant 2 ha d'espaces verts et prévoient pour certains du logement à caractère social. De tels projets sont assurés d'être approuvés plus rapidement. L'incitation est donc procédurale, et joue la carte de la simplification du processus de mise en œuvre d'un projet d'urbanisme en vue d'une promotion de la compacité des formes et de la mixité.

Les caractéristiques de ce développement raisonné visent à promouvoir la densité, l'accessibilité en transports publics et piéton et l'animation locale (activités économiques et marchandes, mais aussi villes numériques et animations culturelles). Un tel programme est porté par le *Smart Growth Network* qui est soutenu par l'Agence Fédérale de Protection de l'Environnement US EPA ou par la coalition *Smart Growth America*<sup>20</sup>.

### Jeux d'acteurs autour de la densité

Ces dernières années, la structure de la production en matière de logement a beaucoup changé. Le nombre de maisons produites et leurs lieux de production ont certes été affectés par la crise immobilière et la contraction de la demande, mais d'autres facteurs sont intervenus.

D'après le *California Department of Real Estate*, le nombre de maisons construites est passé de 69 700 unités en 2004 — pic de production — à 65 000 en 2005, 59 000 en 2006, puis après la crise 25 000 en 2007, et

19. William Fulton, «SB 375 Is Now Law — But What Will It Do ?», *California Planning and Development Report*, de <http://www.cp-dr.com/node/2140>, 2008.

20. <http://www.smartgrowth.org>, consulté Jan.2013 ; <http://www.smartgrowthamerica.org>, consulté Jan.2013.

seulement 5400 en 2008. Dans le même temps, les opérations menées sont deux fois plus petites (de 32 biens par opération en 2004 à 12 en 2008). La tendance est en outre celle d'une diminution globale des projets dès le début de la décennie (Fig. 2). Les régimes de production varient selon les comtés : à Riverside, principal foyer de la production des grands lotissements, le nombre d'opérations augmente très fortement de 2000 à 2004, avant de chuter brutalement. À San Diego, Orange, ou Ventura — comtés dont la croissance a été explosive dans les années 1980-90 —, la baisse du nombre d'opérations court sur toute la décennie. Les opérations sont d'abord moins nombreuses et plus grandes, puis leur taille diminue.

Les évolutions du marché se traduisent par celles de la morphologie urbaine. L'adoption de nouveaux principes architecturaux et urbanistiques se traduit donc dans la forme de nouveaux lotissements produits, plus denses, plus compacts, et moins enclavés. En témoigne, le *Ladera Ranch* (Sud du comté d'Orange), où dominent maisons à étages, circulations piétonnes, présence d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée des unités d'habitation et ronds-points... Ces choix, poursuivent deux objectifs environnementaux : d'une part, une réflexion a été menée sur l'empreinte carbone de ces nouveaux quartiers ; d'autre part, la gestion du ruissellement des eaux de pluie, est devenue centrale pour éviter un part trop importante de sols artificialisés dans les nouveaux lotissements<sup>21</sup>.

La seconde série d'évolutions relative aux plus fortes densités concerne les relations institutionnelles entre pouvoirs publics locaux. D'ordinaire, les collectivités locales sont jalouses de leurs prérogatives et cultivent un «sécessionnisme» militant à l'égard de leurs voisines et concurrentes. Aujourd'hui, l'essentiel des projets de développement concerne les zones dites «non-incorporées» — au sens de non-municipalisées —, qui restent sous la juridiction du comté. Mais en général, ces espaces quittent la juridiction du comté quelques dizaines d'années après leur développement et deviennent des «municipalités minimales<sup>22</sup>». Ce statut confère à ces entités une pleine autonomie fiscale, naguère dévolue au comté, et contractualisent avec ce dernier leurs services publics.

21. Entretiens Planned Communities / Public Works OC public Work, Juillet 2010.

22. Gary J. Miller, *Cities by Contract – The Politics of Municipal Incorporation*, Cambridge, Ma., The MIT Press, 1981.

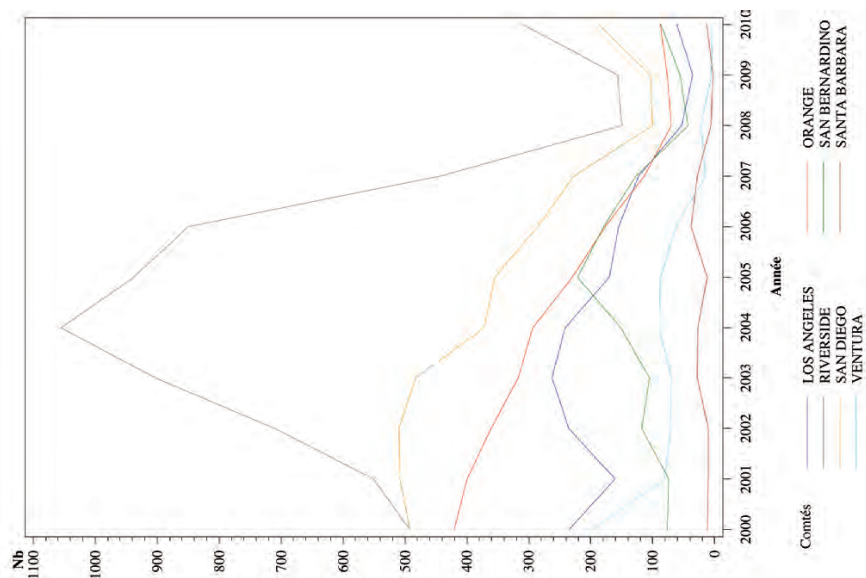


Fig. 2. Évolution des permis de lotir (Planned Subdivisions) entre 2000 à 2010 par comtés en Californie du Sud. Source : Calif. Depart. of Real Estate, 2012 [en ligne : [http://www.dre.ca.gov/sub\\_files/et.html](http://www.dre.ca.gov/sub_files/et.html)]

### Cas d'école

Le projet *One Valley One Vision* - *Santa Clarita* (OVOV)<sup>23</sup>, constitue une initiative originale, car conjointe de la municipalité de *Santa Clarita City* (incorporée en 1987) et du *Los Angeles County*. Cette opération a été menée de 2000 à 2010 en vue de préparer le *General Plan*, document qui fixe les règles d'occupation des sols. Une telle contrainte s'explique par les requêtes de la *Southern California Association of Governments* [SCAG]. Cet organisme de coopération métropolitain formé par les représentants des gouvernements locaux, a longtemps été considéré comme trop enclin à suivre les intérêts des groupes immobiliers. La nouvelle réglementation<sup>24</sup> prévoit désormais que cet organisme prescrive des recommandations et des éléments de planification à l'échelon métropolitain : il lui est notamment demandé d'anticiper les besoins en logements des différentes juridictions<sup>25</sup>. Si, en 2010, la vallée de Santa Clarita accueille 230 000 habitants, la SCAG prévoit 200 000 résidents supplémentaires en 2035. Ces chiffres corroborent d'assez loin ceux de la municipalité elle-même qui dénombreait 176 320 habitants au recensement de 2010, et en attend 237 000 en 2035. Les prévisions de croissance de la SCAG sont néanmoins intéressantes car elles affectent à la fois les zones incorporées et les périphéries non incorporées sous la juridiction du comté. La mise en valeur résidentielle de la vallée de Santa Clarita repose donc dès lors sur l'association entre, d'un côté, une grande communauté planifiée constituée de nombreux programmes de lotissements intégrés bâtis depuis 1958 sur les terres du ranch Newhall Land, et de l'autre, un développement résidentiel plus spontané de petits lotissements. De telles prévisions permettent des opérations de rénovation urbaine et de densification. Elles encadrent aussi la construction de nouveaux logements sur les zones non-incorporées [23 000 unités approuvées à Newhall Ranch par le comté en 2003]. De telles opérations ne sont pas bénignes car elles expriment un modèle urbain dans lequel

23. Entretiens One Valley One Vision (OVOV) avec Jason Smisko, senior planner, City of Santa Clara, mai 2010 ; et County of Los Angeles : Mr Glaser, AICP, supervising Regional Planner, Countywide studies and Mrs. M. Natoli, AICP, supervising Regional planner, juillet 2010.

24. California Government Code §65584.

25. 2013-2021 *Regional Transportation Plan/ Sustainable Communities Strategy* : <http://rtpscs.scag.ca.gov/Pages/Regional-Housing-Needs-Assessment.aspx>, consulté Jan. 2013.

se dessinent des noyaux de plus forte densité, organisés en villages. Ces derniers concentrent les activités commerciales et les espaces publics. Ainsi que le déclare l'un des promoteurs du projet, «Newhall Ranch va sensiblement différer du modèle périurbain classique. Il a été conçu autour de plusieurs villages, tout en gardant la sociabilité de voisinage et en autorisant l'enclosure de rues<sup>26</sup>». Ces aménagements se conjuguent avec la présence de commerces et d'activités de services, afin de créer des quartiers équilibrés (*balanced neighborhood*). De tels ajustements ne sont pas que de forme. En effet, et en dehors de cercles professionnels restreints, les aménageurs n'emploient pas le terme de «Nouvel urbanisme» dans leur communication mais préfèrent celui de *Smart Growth* lors des audiences publiques ou dans les documents de planification.

Dans la pratique, la concertation entre gouvernements locaux pour réguler la croissance et la densité urbaine périphérique repose désormais sur un principe d'accord mutuel et préalable. L'objectif est à la fois de réduire les densités dans les zones rurales non-incorporées et de contraindre le comté à ne pas approuver de nouveaux lotissements résidentiels de masse en zone non-incorporée, à proximité d'une municipalité sans consulter celle-ci. Il s'agit là d'une remise en cause radicale des modalités habituelles de la croissance urbaine dans le comté de Los Angeles. En échange, les zones en cours de développement ou de rénovation urbaines vont être aménagées selon des densités plus importantes — ce qui est perçu comme un véritable «choc culturel»<sup>27</sup>.

La densification porte sur des aménagements d'espaces vacants, mais aussi sur la rénovation urbaine de l'Est de la zone, où les lotissements sont plus anciens et ne dépendent pas de la communauté planifiée de Valencia et Newhall. Pour les promoteurs, il s'agit d'opérations rentables dans la mesure où les densités des nouveaux programmes peuvent croître de 25 à 35% à condition qu'une partie soit dédiée aux logements à caractère social (prêts aidés, logements à prix encadrés, etc.). Un programme spécifique de 2003 a encouragé la densification au sein de la communauté planifiée de Newhall. Diverses opérations de rénovation urbaine, de requalification, d'amélioration des réseaux routiers ainsi que de revitalisation résidentielle y ont été menées permettant de construire 700 nouvelles unités<sup>28</sup>.

26. Entretiens OVOV, mai 2010.

27. *Ibid.*

28. *Housing Element Draft (Jan. 2009)*, Santa Clarita, CA, City of Santa Clarita, 2009, p. 92.



### Éléments sur l'évolution de la densité et de la compacité

Dans ce contexte, comment évaluer l'évolution de la densité d'une part, de la compacité d'autre part ? La Fig. 3 met en évidence les évolutions locales de la densité sur la période 2000-2010, par zones municipalisées ou par localités. Il ne s'agit pas de la densité rapportée à la surface de la commune, car certaines localités n'existaient pas en 2000, tandis que plusieurs municipalités ont vu leurs limites évoluer par des processus d'annexion. Ont été supprimées de l'analyse les camps militaires, les prisons, les campus universitaires. La carte représente donc les densités moyennes résidentielles constatées dans les unités de recensement de petite taille (*block group*)<sup>29</sup>.

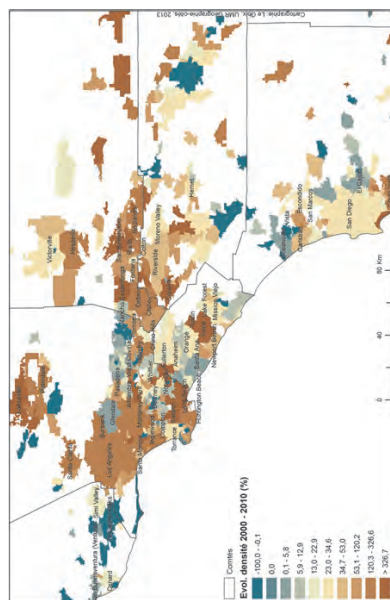


Fig. 3. L'évolution de la densité résidentielle en Californie du sud entre 2000 et 2010. Source : US Census (recensement américain), block group level, 2000, 2010

Comme on peut le constater, les densités croissent dans la partie centrale de la région urbaine, et dans la plupart des franges périphériques — souvent de plus 50 % en 10 ans. Même dans les pôles secondaires

29. Les périmètres de certaines unités de recensement intra-urbaines ont de plus évolué entre 2000 et 2010, pour suivre les contours de l'urbanisation ; pour un même lieu, la surface cartographique évolue donc, le résultat du calcul de la densité s'en trouvant biaisé. Pour comparer deux périodes, on s'en tient donc aux limites définies en 2000. Ce point méthodologique précise par l'exemple la difficulté qu'il y a à capter les évolutions sur un front d'urbanisation dont les unités morphologiques évoluent rapidement.

importants du développement suburbains (San Bernardino, Palmdale, Irvine), les densités ont au minimum doublé. Dans le même temps, les densités des couronnes internes de suburbanisation ont plutôt diminué ou restent très stables, ainsi qu'à l'Ouest, le long de la côte Pacifique à Malibu et entre Thousand Oaks et Ventura, hauts lieux des logiques de contrôle rigoureux de la croissance, de préservation des espaces protégés non-bâties, mais aussi des risques d'incendies. Certaines diminutions brutales des densités dans des espaces très périphériques — autour de Palmdale par exemple — correspondent aux lieux touchés par les évictions consécutives à la crise des *subprimes*.

Si l'on analyse les morphologies de 2418 lotissements produits entre 1970 et 2010, grâce à une base de données, il devient possible d'interroger plus de 25 400 biens individuels en lotissement selon des critères de prix, de surface, d'année de construction... Pour chaque lotissement, on dispose d'une description des réseaux routiers et des formes d'enclavement : la boucle, le cul-de-sac, les rues hiérarchisées, les séries de boucles constituant des formes de base<sup>30</sup>. On distingue ainsi 6 classes des lotissements selon leur forme, leur compacité, et leurs niveaux d'accessibilité (Fig. 4, 5 et 6).

Il ressort de cette étude une préférence générale pour les formes complexes, qui représentent 51 % des ensembles produits — souvent de manière quasiment exclusive dans le paysage (Fig. 5). Si l'on regarde les dates de réalisation des projets, on constate une très forte stabilité de la proportion des formes complexes, ainsi qu'une augmentation relative de la diffusion des formes plus compactes (en «clusters»<sup>31</sup> ou en boucles simples), au détriment des autres formes. Les formes en arêtes de poisson représentaient 25 % de la production dans les années 1980, et ne constituent plus que 10 % des ensembles résidentiels aujourd'hui. Enfin, on

30. Les variables construites pour l'analyse sont d'une part des indicateurs de connectivité des réseaux routier ; d'autre part des indicateurs caractérisant le degré de fermeture en fonction du nombre d'impasses et du nombre de votes d'accès ; enfin des indicateurs de compacité, rapportés à la surface des lotissements. Pour le détail, voir Renaud Le Goix (dir.), *Compte-rendu de l'état de projet* - Projet IP4, Paris, UMR Géographie-cités 8504, 2011 [en ligne : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00563469/>, consulté Jan. 2013], p. 11-12 et annexe F-2.

31. Les formes en cluster deviennent également plus compactes, et plus ouvertes : avec 1,5 segments de routes sans impasse par km<sup>2</sup> dans les années 1960, la moyenne s'établit aujourd'hui à 2,3 segments de routes sans impasse par km<sup>2</sup>.

constate que les formes complexes dominant dans les espaces où la planification « en grand » — c'est-à-dire de grands lotissements par de grands promoteurs — comme à Santa Clarita. En revanche, dans les zones les plus récemment urbanisées, la diversité des formes utilisées semble plus importante, et traduit les premiers effets des politiques mises en œuvre par le comté d'Orange, à Ladera Ranch (fig. 6).

### Conclusion

Les nouvelles doctrines en faveur de plus fortes densités contribuent-elles à modifier les formes produites par les promoteurs ? L'analyse morphologique montre que les évolutions sont modestes et peu sensibles, et que les formes complexes, modérément compactes, dominent. À Santa Clarita, les acteurs interrogés indiquent une préférence locale pour les morphologies de boucles et de raquettes ; des formes plus classiques de rues perpendiculaires ont été proposées, mais les résidents y sont opposés, craignant une augmentation du trafic dans les espaces résidentiels<sup>32</sup>. On notera cette rhétorique de l'enclavement et de la tranquillité, mais boucles et raquettes sont également perçues comme le meilleur compromis en terme de densité et d'accessibilité, et cela explique en partie leur quasi-généralisation. De plus, les formes plus compactes se diffusent dans des contextes de raréfaction de l'offre foncière : la compacité correspond aussi à des critères de rentabilité du projet compte-tenu des prix du foncier. Les biens, plus petits, restent ainsi dans des fourchettes de prix abordables. Dans les services d'urbanisme interrogés, toutes les nouvelles rues sont privées (association de propriétaires), mais toutes sont désormais au standard municipal (largeur, parking, trottoir, éclairage, servitudes)<sup>33</sup>. De plus, certaines sont fermées (*gated communities*) mais ce phénomène n'est plus aussi systématique que lors des vingt dernières années, tant les avantages de la gouvernance urbaine privée (associations de propriétaires) dominent sur les inconvénients de la fermeture<sup>34</sup>. La privatisation juridique, sans

32. Entretiens OVOV, mai 2010.

33. Entretiens également réalisés : City of Mission Viejo, Mr. Wilson, Director of community development, city of Mission Viejo, mai 2010 ; City of Thousand Oaks, Mr. C. Prescott, AICP, Community development Director.

34. Renaud Le Goix, « Gated Communities as Predators of Public Resources : the Outcomes of Fading Boundaries between Private Management and Public Authorities in Southern California », in Georg Glasze, *et al.* (eds), *Private Cities : Global and local perspectives*, London, Routledge, 2006, p. 76-91.

nécessité de fermer, permet de dégager les autorités locales des coûts de maintenance : cet argument est bien suffisant pour convaincre les autorités locales de laisser le modèle des lotissements en copropriété, croître et prospérer. Fragmentation et relative compacité vont ainsi de pair, associant les critères d'efficacité, de rentabilité des projets, tout en permettant de répondre raisonnablement aux évolutions des cadres juridiques de protection de l'environnement.



## DOSSIER

# éditorial

## La ville financiarisée

### Un processus apparemment irrésistible.

La finance a mauvaise presse. En particulier en période électorale. Aussi le thème de la ville financiarisée peut-il d'emblée éveiller la suspicion. S'agit-il de dénoncer une nouvelle fois les formes de privatisation de la ville, dont les *gated communities* sont la pointe avancée ? Ou de faire l'éloge de la puissance créatrice des nouveaux opérateurs immobiliers qui multiplient les tours aux quatre coins du monde ? Pas du tout. Le point de départ de ce dossier n'est pas les formes urbaines ou la disparition de l'espace public, mais les mutations du financement de la fabrique urbaine avec l'apparition de nouveaux acteurs. Comme l'expliquent Renaud Le Coq et Ludovic Halbert, qui ont coordonné ce dossier, "la financiarisation de la production urbaine est entendue comme le rôle croissant des marchés financiers et bancaires dans le financement, le développement et l'exploitation des espaces urbains (immobilier, grande équipements, infrastructures, projets urbains de grande taille)".

En France, comme le rappelle Ingrid Nappi-Choulet, cette financiarisation commence dans les années 1980 avec l'arrivée d'investisseurs étrangers, notamment japonais ou moyen-orientaux. Et elle prend un nouvel essor avec la crise des bureaux du début des années 1990, quand les fonds "anglo-saxons" viennent racheter les créances de dettes des banques françaises ou les bureaux vides des immeubles "plantés" ... Depuis, les processus se sont sophistiqués, le spectre des acteurs s'est élargi avec les fonds souverains, mais la fabrication de la ville résulte toujours d'interactions entre autorités publiques, locales et nationales, et intervenants privés. La grande différence avec les années 1980, c'est que, désormais, tous les acteurs raisonnent dans le cadre des mêmes contraintes financières, même si les uns cherchent en permanence à les dépasser alors que les autres ont le souci de les optimiser à leur profit. C'est donc un paysage en mouvement que ce dossier s'efforce de saisir, en ouvrant un espace de discussion critique sur un processus apparemment irrésistible, mais dont la régulation s'avère nécessaire afin que demeure le droit de dire pour tous.

Antoine Loubère



dossier

ENTRETIEN AVEC INGRID NAPPI-CHOULET (ESSEC)

## Esquisse d'une histoire de la financiarisation immobilière et urbaine



**Ingrid Nappi-Choulet**, professeur à l'ESSEC, titulaire de la Chaire Immobilier et développement durable, revient sur les étapes de la financiarisation immobilière en France, depuis les années 1980. Elle décrit les arrivées successives d'investisseurs internationaux, dont les origines et les caractéristiques ont évolué au fil des dernières décennies.

**Comment êtes-vous venue à travailler sur les problématiques de financiarisation immobilière et urbaine ?**

Différentes raisons m'ont amenée à étudier, en tant qu'économiste et depuis bientôt vingt-cinq ans, ce secteur particulier et important de l'économie réelle. Mon mémoire de recherche de DEA d'économie appliquée en 1988 portait sur le marché des bureaux dits "en blanc", c'est-à-dire réalisés sans connaissance de l'utilisateur avec un risque locatif important, porté soit par le promoteur soit le plus souvent par l'investisseur, ce que les Anglo-Saxons nomment *speculative building*. L'époque était alors marquée par un boom de l'immobilier de bureau sans précédent, en région parisienne comme en province. Un peu plus tard, ma thèse de doctorat en sciences économiques, menée sous la direction de Jean-Jacques Granelle, m'a permis de poursuivre cette première approche en étudiant spécifiquement le comportement des investisseurs immobiliers sur les marchés de bureaux. Les données étaient alors inexistantes, les marchés opaques et les études balbutiantes. La vision de l'immobilier était essentiellement patrimoniale, et les raisonnements économiques de ces acteurs restaient incompréhensibles dans un contexte de marchés euphoriques. La fin de ma thèse a coïncidé avec le retournement de 1992 et la discussion visant à caractériser cette crise immobilière : fin d'un cycle ou éclatement d'une bulle spéculative.

La suite de mes travaux dans ce domaine correspond à ma rencontre avec Alain Saliez, professeur d'économie urbaine à l'ESSEC. Il m'a vivement encouragée à poursuivre mes recherches économiques dans un secteur peu reconnu, où les postes universitaires étaient inexistantes. C'est donc à l'ESSEC que ma carrière académique a commencé. J'y dirige aujourd'hui la chaire immobilier et développement durable, que j'ai créée il y a dix ans.

**Ces problématiques font aujourd'hui l'actualité...**

Je pense que la financiarisation de l'immobilier est le thème à la mode des années 2000, mais qui sera bientôt dépassé par d'autres. En tout cas, pour l'immobilier de bureau, cela s'est arrêté en 2007 avec la crise financière et la crise des titrisations immobilières. Parce que cette financiarisation était liée à un contexte macro-économique tout à fait particulier. Celui de la libéralisation des marchés et de la mise en place du marché unique européen, au milieu des années 1980. Il ne faut pas oublier ce moment historique, la libre circulation des personnes, des capitaux et des marchandises, la déréglementation des marchés financiers, l'arrivée des banques d'affaires, avec leurs fonds et véhicules d'investissement immobilier, etc. C'est là un premier point très important, puisque cette libéralisation a été mise en œuvre par des gouvernements de droite et de gauche. Notamment parce que l'Angleterre l'avait déjà fait.

Deuxième point très important, la financiarisation de l'immobilier est la solution à la crise des bureaux de 1991. La plupart des acteurs étaient en grande difficulté financière : les banques, tout particulièrement le Crédit lyonnais, des institutions financières publiques, des promoteurs immobiliers... J'étais aux États-Unis à l'époque, en 1994, et on y parlait de *securitisation*. On ne savait pas le traduire en français, mais cela voulait dire "tritrisation", qui est un des aspects de la financiarisation. Tous ces phénomènes étaient encore émergents.

**Donc la financiarisation, c'est une solution à la crise de 1991. Pourquoi ?**

Parce que c'est l'arrivée sur le marché français des fonds d'investissement gérés par les grandes banques d'affaires anglo-saxonnes – les J.P. Morgan, Goldman Sachs, Morgan Stanley ou Lehman Brothers – pour racheter les créances

immobilières douteuses des banques – celles du Crédit lyonnais regroupées dans une structure dite "de défaillance", le Consortium de réalisation (CDR), celles du Crédit Suez... Mais aussi pour reprendre les actifs vides – c'est-à-dire les bureaux en blanc financés par les banques sans utilisateurs finaux, que les promoteurs ont commencé à mettre en place dans les années 1980 et qui seront livrés en 1992-1993. Qui les rachète ? Ces fonds qu'on appelait alors "vautours", aujourd'hui *opportunistic funds*, c'est-à-dire des fonds opportunistes gérés par des banques d'affaires qui arrivent en France en 1995-1996.

**Que se passe-t-il ensuite ?**

Un autre contexte macro-économique se met en place à la fin des années 1990, à la suite de la libéralisation des marchés. Celui du credo en la valeur dite "actionnariale", qui met en cause la gouvernance d'entreprise et l'univers du management. Dans les écoles de management, on enseigne – et la Caisse des Dépôts avait alors fait un travail là-dessus – qu'il y a un nouveau mode de gouvernance dans l'entreprise, qu'au mode de gouvernance classique succède un mode de gouvernance dit "par la valeur actionnariale". De nouveaux indicateurs sont mis en place, qui prennent notamment en compte le coût d'opportunité des fonds propres. Les grands groupes cotés réfléchissent à leur valeur actionnariale et à la notion de cœur de métier et se rendent compte que l'immobilier ne fait pas partie de leur cœur de métier. D'autant que ces grands groupes n'avaient aucune connaissance de leur parc immobilier. Cette notion de valeur actionnariale vient

donc à point nommé pour leur faire prendre conscience que l'immobilier peut constituer des pépites, dégager du cash. Ceux qui vont le faire en premier, ce sont les opérateurs téléphoniques, dans un contexte nouveau de fusion-acquisition. C'est notamment le cas d'Orange-France Télécom, qui vend ses actifs immobiliers à un fonds opportuniste, qui seront ensuite rachetés par une société fondée cotée.

**Cette attitude n'avait-elle pas déjà été celle, dans les années 1980, des grandes entreprises industrielles, du secteur de l'automobile en particulier, qui ont vendu leur foncier en première couronne parisienne (par exemple, Citroën à Levallois ou RVI à Suresnes), opérations qui leur ont rapporté du cash ?**

C'est en effet la période du premier boom, du premier cycle, 1985-1991, qui est, pour partie la conséquence des lois de décentralisation – les villes prenant en main leur urbanisme – et se concrétise dans le développement des ZAC, confiées à des SEM, voire à des opérateurs privés. Au cours de ce premier cycle, qui voit la tertiarisation de presque toute la première couronne de la région parisienne, les opérateurs sont certes français, mais les investisseurs commencent à être étrangers, beaucoup viennent du Moyen-Orient, mais aussi du Japon, comme Kowa (l'immeuble Washington Plaza, ancien siège social de Shell) ou Nippon Life (qui rachète le Forum des Halles ou encore Meiji Life (Les Trois Quartiers). Il y a beaucoup de rachats, et les investisseurs étrangers font monter les prix. Mon analyse, c'est que, alors, on ne construit pas des



mai-juin 2012 - N° 134 - URBANISME / 43

42 / URBANISME / mai-juin 2012 - N° 134

bureaux pour répondre seulement à la demande des entreprises, mais parce qu'il y a tout d'abord une demande forte et soudaine d'investissements. Et les entreprises vendent leur foncier parce que les collectivités locales ont des projets de ZAC tentatives pour répondre aux demandes des investisseurs. Cela engendre de nombreuses réalisations de bureaux. C'est la première période de la financiarisation immobilière.

#### Justement, comment la définissez-vous ?

La financiarisation, c'est l'application des méthodes financières à la ville et à l'immobilier, à des actifs patrimoniaux, à des actifs des biens publics ou des territoires. Ce qu'il est intéressant de comprendre, c'est pourquoi ce processus était incontournable : il fallait faire face à un mouvement de libéralisation économique et financière sans précédent, au niveau mondial, auquel la France ne pouvait échapper. On a donc assisté ensuite à des dérèglements des marchés financiers, combinés à une révolution technologique, d'abord l'informatisation intensive, puis le numérique omniprésent. Les marchés ont commencé à fonctionner selon des systèmes complètement différents. La crise de 1991 marque la fin de cette première période. Et la solution financière à cette crise de surproduction est donc l'arrivée en France de ses fonds d'investissement, essentiellement anglo-saxons, à partir de 1996. Pour eux, il y a une opportunité à saisir : le rachat des créances douteuses ou des actifs douteux, avec des décotes considérables dans un marché sinistré. Dans un contexte de faible coût de la dette et d'effet de levier financier fort, le marché de la dette immobilière et de la titrisation des créances immobilières explose en France, comme dans la plupart des pays développés.

#### Revenons à cette période 1996-2011 de rachat des créances douteuses par des fonds anglo-saxons. Que font-ils de ces actifs ?

Ils les recèdent après transformation, ce que l'on nomme à l'époque – et c'est un terme nouveau – *l'asset management*. L'immeuble Lumière (anciennement Zeuss) de Bercy, la plus grande opération de bureaux dans Paris, avec aujourd'hui près de 200 000 m<sup>2</sup>, en est une parfaite illustration. C'était la SARI qui, à l'époque, voulait créer un *mart* du vin, sur le modèle du CVM, qui était le *mart* des technologies de l'information. Le concept ne prenant pas, l'immeuble était resté vide et il fallait partir du lot des actifs portés par la compagnie Suez. Ce n'était pas une créance, c'était un actif vide. Cet immeuble, racheté par Blackstone, puis repris par la fondatrice américaine Isthman Speyer, va être prochainement loué au ministère de

l'intérieur. Le financement de l'opération est quant à lui tiré par Morgan Stanley.

Ensuite, ces fonds vont surfer sur une deuxième vague qui est, dans le contexte de la valeur actionnariale, le fait que des entreprises se mettent à vendre leur immobilier d'exploitation au début des années 2000, notamment à des foncières cotées. C'est la mise en place du régime SIC, qui est intéressant, car défiscalisant et permettant de bénéficier de droits de mutation réduits. Il y a donc une deuxième catégorie d'investisseurs qui constituera la



financiarisation, ces fameuses sociétés foncières cotées. Cela va être leur boom, la plupart vont se créer à ce moment-là pour être les partenaires de grandes entreprises : Foncière des Murs, qui rachètera le patrimoine d'Accor, Foncière des Régions, celui de France Télécom, d'EDF, Unibail-Rodamco, etc. En parallèle, ces foncières vont prendre un poids croissant en Bourse.

#### France Télécom, par exemple, cède ses murs, mais devient locataire...

Oui, et elle n'est pas la seule, il y a aussi EDF, Thales, Accor, etc., qui font ce qu'on appelle des *"cessions-locations"* en anglais *sell and lease back*. Dans ce qu'on nomme une *"externalisation"* – et on a beaucoup joué sur le mot –, l'entreprise reste toujours l'occupant. Mais elle change de statut, elle n'est plus propriétaire, elle devient locataire, en cédant ses immeubles à des investisseurs. Or la financiarisation, c'est considérer l'immeuble comme un actif financier et un actif financier qui apporte des revenus. Donc, dès lors, on passe du statut patrimonial au statut financier.

Donc, si je résume, la financiarisation, c'est : première période, l'arrivée des fonds d'investissement, oppor-

nistes et le rachat des créances douteuses après la crise de 1991 ; deuxième période, le développement des foncières cotées, qui rachètent des actifs parce que les entreprises les vendent, dans un contexte de valeur actionnariale ; troisième période, le développement de la titrisation des créances immobilières dans un contexte de développement de la dette immobilière ; enfin, la dernière période, avec la crise financière de 2008 puis la suppression récente du statut SIC, c'est la crise de la dette. On peut résumer la financiarisation comme étant la traduction du développement considérable des fonds et véhicules d'investissement cotés, et non cotés, dans un contexte de dette facile, de levier financier exceptionnel et de mise en place de la titrisation de la dette – parce que le coût de la dette était au plus bas, et l'inflation très faible.

Avec la crise financière de 2008, tous ces investisseurs qui ont acheté en s'endettant se retrouvent coincés, puis- qu'il n'y a plus de dette possible. Dans un contexte où la plupart des fonds d'investissement montés il y a plus de dix ans se retrouvent en situation de devoir arbitrer leurs actifs. C'est en particulier le cas des fonds "fermés", c'est-à-dire qui ont un capital pour dix ans et qui, à cette échéance, doivent revendre leurs actifs et trouver acquéreurs. Il faut faire attention à ce qu'on lit dans la presse et à la façon dont sont interprétées les données de marchés. Ce marché constitue un tout petit monde, sur une toute petite place. Il faut vraiment dissocier les investissements nets des transferts d'actifs. Au plus fort du boom, en 2007, on estimait à 28 milliards d'euros la demande d'investissements, c'est-à-dire d'actifs, c'était vraiment des demandes d'investissements en net. Aujourd'hui, les investisseurs se revendent et se rachètent des actifs dans un contexte où les prix peuvent diminuer. Ce n'est plus forcément le même contexte.

On n'a jamais expliqué pourquoi, en 1991, on s'est retrouvé avec 4 millions de mètres carrés de bureaux vides dans Paris, c'est-à-dire, à l'époque, deux fois le parc de bureaux du quartier de la Défense. Comment cela a-t-il été possible ?

C'est notamment parce qu'on n'a jamais comptabilisé les transactions auprès des utilisateurs en variation nette. C'est-à-dire que chaque fois qu'une entreprise déménageait, elle baissait par exemple 50 000 m<sup>2</sup> pour en reprendre 40 000 ou 60 000 m<sup>2</sup>, donc les promoteurs ont lancé des opérations, et les collectivités locales ont

accordé des permis de construire sur la base de cette demande de 60 000 m<sup>2</sup>, sans penser que derrière, il y avait un stock ancien qui s'accumulait. La variation nette n'était pas prise en compte, aujourd'hui, sur le marché local, c'est différent. Mais, en revanche, on peut se poser cette question à propos des cessions entre investisseurs, et distinguer ainsi entre, d'un côté, la demande nette d'investissement et, de l'autre, les transferts d'actifs entre investisseurs.

Depuis 2008, où le marché de la dette s'est beaucoup resserré, les fonds d'investissement opportunistes vont vers de nouvelles niches : les hôtels de luxe, le résidentiel haut de gamme, les commerces. Et, tout récemment, les fonds de dette. Puisque toute la période antérieure reposait sur la dette, ils rachètent leurs dettes aux banques ou aux acteurs endettés.

#### Les promoteurs comme Nexity affirment qu'ils ne construisent plus en blanc...

La construction de bureaux en blanc constituait les prémices de la financiarisation, ce qui a abouti à des immeubles vides. Le blanc est un indicateur de prise de risque locatif. Mais dire qu'on ne fait plus de blanc, c'est faux ! Toutes les nouvelles tours à la Défense sont lancées en blanc, comme les tours Majunga et Phare programmées par Unibail-Rodamco.

#### La financiarisation signifie-t-elle forcément spéculation et opacité ?

Non, il faut déramatiser la financiarisation et en voir aussi les aspects positifs. L'arrivée des fonds d'investissement, qui fonctionnent avec une batterie d'indicateurs, a entraîné la création d'organismes fournissant des données de marché objectives, comme par exemple l'IPD-Immostat. Les marchés sont devenus plus transparents qu'il y a quinze ou vingt ans.

Et ces fonds opportunistes ont été les premiers à prendre le risque d'investir dans de nouveaux secteurs, par exemple ceux de la Plaine-Saint-Denis ou de Corneuilleville. Enfin, cette financiarisation a permis aux grandes entreprises – les grands comptes – de prendre conscience de la valeur de leur immobilier d'exploitation et de mettre en place de véritables fonctions immobilières au sein de leurs directions, chargées de gérer au mieux les immeubles, gage d'une meilleure approche de ce domaine.

Propos recueillis par Antoine Loublère

Ingird Nappi-Choulet a notamment publié *Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable* (éditions Autrement, 2009) et *L'immobilier d'entreprise, analyse économique des marchés* (éditions Economica, 2010). Elle a plus récemment contribué à la revue *Esprit* avec deux articles : "La financiarisation des quartiers d'affaires : l'exemple de Cour-Denis" (novembre 2011) et "Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier" (janvier 2012).

## LE DISPOSITIF SIIC

## De la transparence fiscale à la financiarisation de l'immobilier

Les sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC), opérationnelles à partir de 2003, participent d'un processus de réorientation de l'épargne placée en Bourse vers l'investissement immobilier. Dispositif fiscalement attractif, elles accompagnent également l'externalisation des patrimoines immobiliers de grandes entreprises et de certains secteurs d'activité (hôtellerie, santé marchande...). Panorama, par **Cyril Bolsnier**, enseignant en économie-gestion à l'université Clermont 2.

La association de l'immobilier, des sociétés foncières cotées et de la finance n'est pas récente. Depuis le *xx<sup>e</sup>* siècle, les sociétés foncières lèvent des capitaux par le biais de la Bourse ou du crédit bancaire pour réaliser avec un "effet de levier", des actions de promotion et/ou acquérir des immeubles de rapport.<sup>1/</sup> La nouveauté est que depuis les années 1990, le marché des capitaux s'est largement internationalisé, entraînant un afflux de ceux-ci vers l'immobilier, qui s'est en partie matérialisé via des sociétés cotées ou non cotées (la titrisation). Nous mettrons en évidence dans cet article comment une innovation dans les dispositifs juridiques et fiscaux contribue à cette dynamique de financiarisation. Le statut de SIIC (société immobilière d'investissement cotée), créé par la loi de finances du 30 décembre 2002, révèle comment, au nom d'une tentative de "restauration" l'attractivité de la France en matière d'investissement immobilier et de bénéficier de l'épargne placée en Bourse, ce dispositif a soutenu le déploiement de logiques financières dans la production immobilière à travers le mécanisme de titrisation.

## Un environnement économique et fiscal propice

C'est à l'initiative de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) que le dispositif SIIC a été instauré. Objectif affiché : rendre les sociétés foncières françaises aussi compétitives que leurs concurrents belges ou néerlandais. Dans un contexte historique de privatisation de grandes entreprises nationales et d'essor de la retraite par capitalisation, l'État a souhaité réorienter l'épargne à long terme des ménages français vers la Bourse en misant notamment sur la réputation de sécurité dont bénéficie l'immobilier. L'État octroie un régime de faveur à ce dispositif en auto-

risant au plan d'épargne en actions (PEA) d'intégrer des actions de SIIC, alors que les sociétés foncières européennes comparables en seront exclues jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cet avantage fiscal accordé aux détenteurs d'un PEA en actions de sociétés foncières, qui n'avaient pas à payer l'impôt sur les dividendes, est finalement abandonné dans la loi de finances du 28 décembre 2011. Par ailleurs, cette loi met fin à ce qui a pu être considéré comme une anomalie fiscale : l'abattement forfaitaire de 40 % sur les dividendes, prévu normalement pour les entreprises payant l'impôt sur les sociétés.

À la même période, le Fonds de réserve pour les retraites est créé (loi du 17 juillet 2001) pour assurer la pérennité du système français de retraite par répartition, en introduisant une part de capitalisation. Ce fonds souverain place son portefeuille dans l'immobilier à hauteur de 5 % depuis fin 2009. De plus, l'entrée dans le régime SIIC est une source immédiate de revenus pour l'État, car les entreprises doivent lui verser une *exit tax* au titre des plus-values latentes des immeubles et parts de sociétés immobilières détenues. Seul SIIC acquit en 2003 une *exit tax* de 1,4 milliard d'euros.

## La titrisation de l'immobilier

Le SIIC symbolise le principe de titrisation, en transformant l'immeuble en titres de créances négociables en Bourse. À noter que ce mécanisme ne participe pas à un parfait processus de titrisation, étant donné que l'immobilier physique appartient à un marché peu "liquide" alors que les actions sont négociées sur un marché "liquide". Nous entendons par "liquide" le fait que les investisseurs réagissent rapidement et sans frictions aux informations reçues sur le marché que ne le font les prix des immeubles.

Le statut SIIC s'est largement inspiré tant du système français des sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (Scomi) que du système des *real estate investment trusts* (REIT) créé par le Congrès américain au début des années 1960. Ces deux dispositifs ont en commun de prôner la "transparence fiscale" : ce sont les actionnaires, et non la société foncière, qui sont imposés. Pour bénéficier de cet avantage, les SIIC doivent avoir un capital social supérieur à 15 millions d'euros, leur objet principal étant l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location. Concrètement, la transparence fiscale s'applique si les SIIC distribuent à leurs actionnaires au minimum 85 % de leurs résultats, la moitié des bénéfices provenant de la cession d'immeubles ou de participations, et la totalité des dividendes de leurs filiales SIIC-filles. Quarante-sept SIIC françaises, détenues à 40 % environ par des fonds étrangers, et neuf SIIC paneuropéennes ont adopté ce régime très favorable aux actionnaires. Cette répartition des bénéfices au profit de la rémunération du capital n'est pas sans conséquences sur la gestion de l'entreprise. Cette dernière est pratiquement contrainte à renoncer à l'autofinancement, et doit recourir aux marchés financiers et boursiers pour se recapitaliser. Ce qui rend les SIIC extrêmement dépendantes des fluctuations des marchés boursiers. À cet égard, la capitalisation boursière des SIIC a plus que quadruplé en sept ans (42 milliards d'euros fin 2009), notamment en raison de la création progressive de nouvelles SIIC. Cependant, la croissance de la capitalisation a été brutalement stoppée par la crise associée aux *subprimes*. Son niveau était encore, fin 2010, environ 20 % moindre que ce qu'il était fin 2007.

En raison de leurs faibles capitalisations moyennes et d'une part de capital flottant / 2 souvent réduite, la liquidité boursière de nombre de SIIC rend le cours de leur action très volatil. De plus, l'actionariat des SIIC est dominé par de grands actionnaires institutionnels dont le pouvoir de décision peut s'exercer audelà d'intérêts initiaux d'actionnaires minoritaires. Certaines petites SIIC possèdent un patrimoine réduit à quelques immeubles. Enfin, les transferts de gestion d'immeubles entre sociétés d'un même groupe peuvent favoriser la création de "coquilles vides cotées", voire des conflits d'intérêts.

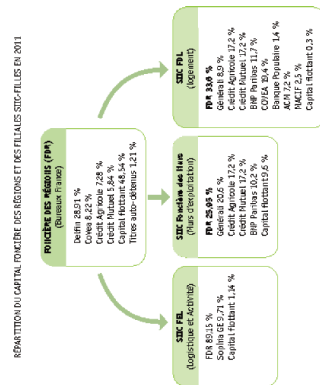
## Le cas de la santé marchande

Au début des années 2000, l'immobilier tertiaire connaît une mutation d'ordre micro et macro-économique, alors que 70 % des entreprises françaises étaient encore propriétaires de leurs murs. Les grandes entreprises publiques et privées adoptent, souvent pour

satisfaire leurs propres actionnaires, une stratégie de recentrage de leurs activités sur leurs métiers de base (*core business*) afin d'améliorer leur rentabilité et de permettre aux actionnaires de mieux cerner les risques pris. Cela favorise un mouvement inédit d'"externalisation" d'actifs immobiliers vers les SIIC. En proposant une taxation des plus-values immobilières minorée (16,5 % au début, puis 19 % en 2009, au lieu des 33,3 % du régime général), le dispositif SIIC a joué un rôle incitatif auprès des entreprises-utilisateurs en encourageant le transfert de la propriété de leurs immeubles d'exploitation, tout en leur permettant de rester éventuellement locataires dans le cadre d'une cession-bail ou d'une cession-crédit bail (*sale and leaseback*). Les utilisateurs ont pu céder des immeubles amortis ou obsolètes tout en réalisant des plus-values, et cela jusqu'en janvier 2012, date à laquelle cette "niche fiscale" a été supprimée.

Le processus d'externalisation est un mouvement d'ampleur. En 2007, le marché des *sale and leaseback* atteint en Europe 46 milliards d'euros, ce qui se traduit par une augmentation de la part des ventes réalisées par des utilisateurs, qui est passée de 6 % en 2004 à approximativement 20 % en 2010 (CBR, 2009). Dans le cas français, on recensait en 2010 1,4 milliard d'euros d'opérations de *sale and leaseback* et 1,5 milliard d'euros d'opérations de cession-bail (ORF 2010). Ce mouvement est amplifié en outre, par l'ouverture des SIIC à de nouveaux produits considérés comme des marchés de niche, tels la logistique, les loisirs ou la santé. L'immobilier d'investissement n'est alors plus limité aux seuls bureaux ou centres commerciaux.

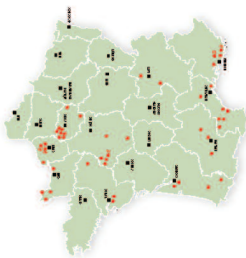
Dans une logique de diversification, les SIIC créent des filiales SIIC-filles dédiées à l'investissement dans chaque segment immobilier. Par exemple, Foncière des Régions



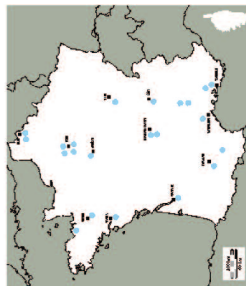


## Le dispositif

PATRIOTISME SANTÉ DE COPIJUNHO



PATRIOTISME SANTÉ DE GÉCINÉD



possède Foncier des Murs (2004), spécialisée dans l'hôtellerie, la santé et les loisirs, Foncière Europe Logistique (2007) et Foncière Développement Logements (2008) /3/. Ce processus d'externalisation modifie les rapports à l'immobilier. La valeur de l'actif physique n'est plus associée à un usage mais à un produit financier négociable sur les marchés de capitaux. Ce qui transforme les modalités de la gestion immobilière, à l'exemple de la santé marchande. Très réglementée par l'État, la santé marchande intéresse un petit nombre d'exploitants qui interviennent en situation d'oligopole. Stimulés par l'absence fiscale et la professionnalisation de l'immobilier, ces acteurs (Générale de Santé, Médica France, Opéa etc.) se séparent de cliniques ou de maisons de retraite médicalisées impulsent pourtant de nouvelles règles du jeu et, en incorporant des clefs tech aux immeubles de prestige s'accroissent un avantage concurrentiel. Chefs de file, elles fixent aux autres SIC les normes environnementales à adopter. Cette institutionnalisation de l'immobilier "durable" s'exerce dans un marché instable et à fort enjeu marchand. D'origine française, la démarche de haute qualité environnementale (HQE) est la plus utilisée. Toutefois, les SIC de dimension européenne préfèrent pour leurs grands centres commerciaux la norme internationale BRE Environmental Assessment Method (BREEM), car celle-ci permet une évaluation de la performance environnementale. Un climat de défiance persiste à l'égard de la "valeur verte" (green value) à cause du manque de visibilité sur le retour sur investissement.

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

selective en termes de marché de produit, de localisation, de localité, etc., ce qui paraît s'opposer au mouvement de développement urbain durable.

### Financiarisation et développement durable

Les engagements des SIC en matière de développement durable coïncident avec la réglementation, notamment énergétique. Cependant, malgré un discours "mobilisateur" sur le développement durable, le comportement des SIC est au-dessous de l'objectif de responsabilité sociale des entreprises (RSE) qui prévoit qu'elles déposent par leurs actions le cadre légal. Les grandes SIC impulsent pourtant de nouvelles règles du jeu et, en incorporant des clefs tech aux immeubles de prestige s'accroissent un avantage concurrentiel. Chefs de file, elles fixent aux autres SIC les normes environnementales à adopter. Cette institutionnalisation de l'immobilier "durable" s'exerce dans un marché instable et à fort enjeu marchand. D'origine française, la démarche de haute qualité environnementale (HQE) est la plus utilisée. Toutefois, les SIC de dimension européenne préfèrent pour leurs grands centres commerciaux la norme internationale BRE Environmental Assessment Method (BREEM), car celle-ci permet une évaluation de la performance environnementale. Un climat de défiance persiste à l'égard de la "valeur verte" (green value) à cause du manque de visibilité sur le retour sur investissement.

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

La création du statut SIC est apparue, en France, comme une réforme inédite pouvant stimuler l'épargne immobilière, changer les modes d'intervention des acteurs urbains et modifier le management de l'immobilier. Autrefois considéré par la poignée d'investisseurs institutionnels comme un placement "refuge" contre l'inflation, l'immobilier s'inscrit désormais à l'échelle mondiale dans une stratégie d'allocation d'actifs en concurrence avec les autres produits financiers. Motivées par une création de valeur actionnariale court-termiste, les SIC constituent une approche hypersélective de la production urbaine, antinomique avec le concept multidimensionnel et long-termiste de la ville durable. **Cyril Bosnier**

## LA PRODUCTION PAVILLONNAIRE DES GRANDS PROMOTEURS

# Concilier logiques financières globales et ancrage local

Les "maisons en village", opérations "groupées" produites et vendues clés en main par des promoteurs, participent largement, depuis la fin des années 1960, à la production de pavillonnaires et d'espaces caractéristiques des marges de l'agglomération francilienne. Leurs constructeurs sont souvent de grands groupes immobiliers internationalisés, mais soucieux de conserver un ancrage local. Analyse, par **Délie Calen**, géographe (Géographie-Cités, UMR 8504).

termes de localisation à l'échelle régionale, et s'attachent à conserver un ancrage local fort, inscrit dans la durée.

### Dimension financière, concentration et ancrage local

La dimension financière des opérations menées par les promoteurs immobiliers n'est pas nouvelle, les plus importants d'entre eux ayant été anciennement adossés à de grandes banques ou à des organismes de crédit. Christian Topalov situe le début de la domination du "capital financier" au sein des sociétés de promotion et l'apparition des "promoteurs financiers" au milieu des années 1960 /4/. Ces logiques se sont accentuées au cours des années 1970, avec un rôle croissant du capital bancaire, distribuant les crédits d'accès à la propriété et développant en parallèle des sociétés spécialisées dans la construction de maisons individuelles /5/. Au tournant des années 1990, c'est au gré des opérations de concentration et d'internationalisation des capitaux que les promoteurs évoluent (introduction en Bourse de Kaufman & Broad en 2000, de Nexity en 2004, des Nouveaux Constructeurs en 2006).

Ces grands groupes dominent actuellement le secteur, après avoir écarté les petits promoteurs locaux ou régionaux en difficulté. Les entreprises nationales de travaux publics et de construction ont bénéficié des importantes restructurations de ces filières au cours des années 1980. On peut citer le rachat, entre autres, de Bati Service, Breguet, First Promotion par le groupe Kaufman & Broad. La concentration s'est poursuivie, avec par exemple le rachat récent du groupe Consortium français de l'habitation, spécialisé dans le résidentiel haut de gamme en Ile-de-France, par Les Nouveaux Constructeurs.

Le secteur de la production des ensembles pavillonnaires groupés reste particulièrement écarté entre de nombreux

La production de logements individuels destinés à l'accession à la propriété est considérée comme un domaine peu touché par les phénomènes de financiarisation que connaissent d'autres secteurs (la construction de bureaux, de locaux commerciaux, etc.). En effet, dans ce secteur, la valeur d'échange du produit immobilier, la maison individuelle, est rarement déconnectée de sa valeur d'usage /1/ (même si sur certains marchés métropolitains tels que celui de l'Ile-de-France, l'évolution des prix immobiliers comporte une composante spéculative non négligeable pour les acquéreurs). L'immobilier résidentiel pénurieux fait peu l'objet de spéculation directe de la part d'investisseurs, et les dispositifs d'incitation fiscale, parfois considérés comme une certaine forme de financiarisation, concernent relativement peu les maisons individuelles. Pourtant, les logiques financières /2/ sont loin d'être absentes de la production des ensembles pavillonnaires. Si les acteurs financiers (banques, investisseurs institutionnels et fonds d'investissement) sont historiquement associés au secteur de la promotion immobilière, leur influence se renforce nettement auprès des groupes anciennement spécialisés dans la production de "maisons en village". L'objectif de rentabilité rapide des investissements prend désormais toute sa place dans les logiques de production mises en œuvre.

Dans le même temps, en France, les logiques d'implantation des ensembles pavillonnaires restent étroitement liées aux décisions prises par les responsables politiques locaux aux disponibilités foncières locales négociées au cas par cas, enfin aux relations construites sur le long terme et aux pratiques des acteurs-soucieux /3/.

Nous montrons dans cet article comment des promoteurs, de plus en plus concentrés, et dont les capitaux s'internationalisent et se financiarisent, développent des stratégies de production originales, notamment en

1/ Nagui-Choulet, *Les Migrations de la finance au développement durable*, Autrement, 2009.

2/ I. Bourdieu-Serfaty, "Capitales et financements immobiliers", *La Dialectique*, n° 148, jan.-fév. 2008, pp. 39-50.

3/ T. Théron-Rat, "La ville négociée : entre durabilité, géographie, économie, société, culture, santé, pp. 235-264.

4/ C. Topalov, *Immobilier : contribution à l'analyse capitaliste du logement en France*, Paris, La Haye, Mouton, 1974.

5/ M.-C. Jallat, C. Jallat, *Politique urbaine et logement : la production de la ville durable*, L'Esprit géographique, n° 4, 1985, pp. 293-306.

promoteurs locaux ou régionaux, et très concentrés en de grosses entreprises. Une étude menée sur la période 1999-2007 dans la grande couronne francilienne <sup>70</sup> dénombre 46 promoteurs ayant construit plus de 10 800 maisons au sein de 698 ensembles pavillonnaires. Parmi eux, une écrasante majorité (82 %) n'a produit qu'un très faible nombre d'ensembles (moins de cinq chacun, ce qui représente le quart de la production totale). À l'inverse, les trois principales entreprises du secteur (Bouygues Immobilier, Nexity et Kaufman & Broad) ont produit près de 40 % des ensembles franciliens, chacune en ayant réalisé une moyenne de 91. La concentration est plus forte encore si l'on considère le nombre de maisons produites par les différents promoteurs.

Elle s'est accompagnée d'une internationalisation des entreprises (qui semble reprendre actuellement après une pause en 2008) : celles-ci ont notamment cherché à conquérir de nouveaux marchés (Bouygues en Pologne, Les Nouveaux Constructeurs en Espagne etc.). Ce qui a également entraîné une diversification des activités, de façon à minimiser les risques et à réorienter rapidement les investissements en cas de crise, et parfois une modification des produits proposés et de leur localisation. Les groupes, certains historiquement spécialisés dans la production de maisons individuelles en village (Maison Familiale, Kaufman & Broad), tendent ainsi à être de plus en plus "intégrés", en proposant des services de recherche foncière, d'infrastructures, de réalisation de projets urbains (c'est le cas de Nexity ou de Bouygues, de Kaufman & Broad), ainsi que d'agent immobilier (Nexity a ainsi racheté les agences Guy Hoquet et Century 21, en 2006).

### Acteurs et stratégies locales

Travaillés par des logiques de concentration et d'internationalisation, les grands promoteurs mettent en place des stratégies qui leur permettent de "s'ancrer" localement. Car s'ils tirent des bénéfices de leur grande taille (garantie d'une force de frappe financière), ils pâtissent parfois, auprès des acteurs locaux, de leur image de "rouleau compresseur". Leurs stratégies ont un impact sur les formes, les paysages, et finalement les types d'espaces résidentiels périurbains produits (en termes de standardisation notamment), d'autant que ces acteurs proposent souvent des packages d'ingénierie et d'urbanisme aux petites communes ne disposant pas de ces compétences.

Ces grands groupes, par absorptions successives de pro-

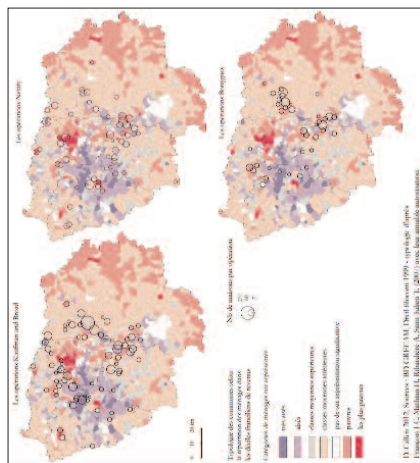


Figure 13 : Localisation des grands promoteurs en Ile-de-France.

D. Cailen, "La fabrique péri-urbaine", système d'analyse de la production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne de Paris (dir. D. Pumain), 2011, université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

B/

moteurs locaux et régionaux plus proches des acteurs locaux, remplissent leurs objectifs de production de masse standardisée tout en acquérant une connaissance fine des logiques locales. Cotés en Bourse, ils doivent inscrire dans une logique industrielle plus globale. Une première approche de leur organisation montre une hiérarchie de structures régionales et sous-régionales. Bouygues Marignan dispose ainsi de différents "délégués" chargés de prospecter et de maintenir des contacts avec les responsables locaux de différents secteurs en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, et le groupe Bouygues a mis en place des directions régionales divisées en plusieurs agences. L'importance des contacts locaux est apparue fondamentale, à la fois pour les promoteurs, qui maintiennent un lien régulier avec les élus et les responsables techniques des collectivités locales, et pour les élus eux-mêmes. Les échanges peuvent être informels (cocktails plus ou moins réguliers en fin de chantier, déjeuners avec les élus) ou plus formels (lorsque les promoteurs se rendent dans les services techniques pour s'informer des dernières modifications du POS ou du PLU, par exemple).

Les liens de long terme entre promoteurs et responsables locaux sont essentiels, la mémoire du travail de tel ou tel promoteur et de telle ou telle opération étant très précieuse, concrètement dans l'organisation de l'espace communal. Dans les zones périurbaines de faible densité, la croissance communale a bien souvent été le fait d'un seul ensemble de "maisons en village". Le choix d'un promo-

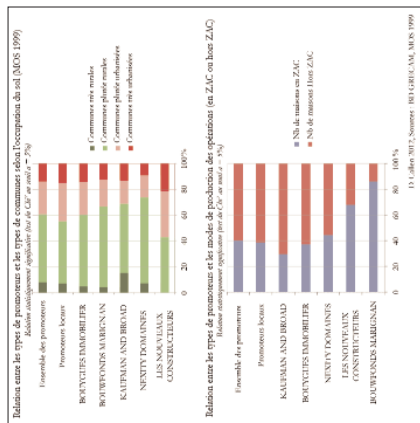


Figure 14 : Répartition spatiale des opérations de production de logements.

teur pour réaliser une nouvelle opération, lorsque la population vieillissante nécessite d'être en partie renouvelée (en particulier pour éviter la fermeture d'une ou de plusieurs classes de l'école communale), est souvent conditionnée par le souvenir de la précédente. Certains communes présentent ainsi un "profil" associé à un promoteur (le cas d'Étrelles dans l'Essonne, avec Kaufman & Broad, et celui de Saint-Witz dans le Val-d'Oise, sont loin d'être uniques). Cette dimension "historique" – ou de fidélisation – est telle que certains promoteurs comme Bouygues ont créé des services spécifiquement chargés de résoudre les difficultés liées à la gestion d'ensembles pavillonnaires anciens (en particulier concernant la rétrocession des collectifs locaux).

D. Cailen, S. Barrois, "La diversité des formes d'habitat périurbain", Les Cahiers de l'Inra, n° 161, fév. 2012, pp. 12-35.

7/

D. Cailen, S. Barrois, "La diversité des formes d'habitat périurbain", Les Cahiers de l'Inra, n° 161, fév. 2012, pp. 12-35.

le cas pour Bouygues Marignan, passé sous la coupe d'un fonds de pension nord-américain, Highridge Partners qui a modifié ses stratégies héritées du groupe Maison Familiale et fondées sur des liens anciens avec les responsables locaux (travaillant surtout dans le cadre de ZAC) pour privilégier des opérations rapidement menées (dans des zones parfois très éloignées des marges de l'agglomération). Dans le contexte périurbain francilien, une telle logique a rapidement montré ses faiblesses : l'épisode n'a duré que quatre ans (1997-2001) et le groupe est revenu à des pratiques plus "locales" dès son rachat par le groupe Rabo Real Estate.

### Logiques de marque, logiques spatiales

La transformation du secteur de la production se traduit donc par des logiques spatiales très précises, qui distinguent les grands promoteurs entre eux. Bouygues privilégie les villes nouvelles de Sénart et de Marne-la-Vallée, et Kaufman & Broad des opérations plutôt proches d'un front d'agglomération, particulièrement dans le Val-d'Oise, où il est beaucoup plus présent que ses concurrents. De son côté, Nexity apparaît spécialisé dans la production d'opérations plus éloignées des zones denses et urbaines, alors que Bouygues a fait le choix d'opérations en ZAC, et Kaufman & Broad, celui d'opérations hors ZAC.

Ces choix de localisation, que nous qualifions de logiques "de marque", sont en partie liés aux cibles de marché. Ainsi, Kaufman & Broad, Bouygues et Les Nouveaux Constructeurs sont particulièrement présents dans les communes marquées par une sur-représentation des ménages les plus aisés, tandis que Bouygues, et Nexity surtout, privilégient celles où sont sur-représentés les ménages les moins aisés. Les promoteurs ont ainsi tendance à s'installer dans des communes où existe une clientèle potentielle pour leurs types de produits, plutôt qu'à adapter à la demande locale en réalisant des opérations "sur mesure". <sup>71</sup> La standardisation des maisons, la taille plutôt modeste des opérations et leur localisation dépendent à des critères de rentabilité rapide. Cette logique tend à renforcer l'homogénéité sociale au sein des communes. | Delphine Cailen

### De Maison Familiale à Bouygues Marignan Immobilier

Le groupe Maison Familiale, qui a réalisé plus de 100 000 maisons individuelles dans les années 1970-1980, a été contrôlé à partir de 1989 par le crédit foncier de France. L'internationalisation de son capital s'est accélérée après 1997, lorsque le Crédit foncier a cédé le groupe au fonds d'investissement américain Highridge Partners, associé à la Deutsche Bank, eux-mêmes le cédant en 2001 au groupe Bouygues qui devient alors son actionnaire unique. Le passage entre les mains de Highridge Partners a été marqué par une volonté de rentabilité très forte des opérations <sup>72</sup>, puis la situation s'est stabilisée après le rachat par Bouygues. Actuellement, Bouygues Marignan appartient au groupe Rabo Real Estate (nouveau nom du groupe Bouygues), toujours actionnaire unique, filiale du groupe Rabobank (l'une des principales banques commerciales des Pays-Bas). Cette dimension internationale et financière est très largement soulignée dans la communication du groupe, qui en fait un gage de solidité financière et de rapidité de mobilisation des capitaux pour la mise en œuvre des opérations.

<sup>71</sup> D'après un entretien avec un responsable du développement de l'entreprise, en 2011.

ENTRETIEN AVEC JEAN-LUC POIDEVIN (GROUPE NEXITY)

## Rentabilité et projet urbain

Pour **Jean-Luc Poidevin**, président de Villes & Projets, filiale du groupe Nexity, si la production d'immobilier tertiaire est financiarisée, ce n'est pas le cas de la fabrication de morceaux de ville. Car l'aménagement urbain reste dominé par des acteurs publics et régi par des procédures contraignantes.

**De votre point de vue d'opérateur global intervenant sur tous les segments des marchés immobiliers, est-il légitime de parler d'une financiarisation de la fabrication de la ville ?**

Parler d'une financiarisation de la fabrication de la ville, c'est à la fois vrai et faux.

C'est faux parce que, quand on parle de la ville et de l'urbanisme, je crois toujours à la dynamique du projet. Le projet urbain est le fait du générateur de tout le développement ultérieur. Sans projet de qualité, il n'y a pas de

investissement ! De ce calcul découlent les prix de revient et des sortes de réalisations. On raisonne à l'envers d'un processus qui partirait du prix du terrain, du coût des travaux... On part de la rentabilité attendue, mesurée à partir du TRI <sup>1/</sup>, et on remonte la chaîne.

Quant au logement – et c'est la mutation des cinq, voire des dix dernières années –, il se financiarise également avec, du côté des promoteurs, la nécessité de maîtriser les coûts du produit "logement" pour arriver à des prix de sortie compatibles avec la rentabilité visée. En même

1/

Taux de rentabilité interne.

2/

Prêt à taux zéro plus.

Architecte : Atelier de l'Est et d'Urbanisme / Photos : Architecture



Projets de logements avec commerces en pied d'immeuble pour les Docks de Saint-Ouen.



Architecte : Nexity Nexity / Photos : Bureau d'Architecture d'Urbanisme / Photos : Architecture

réussite ni de rentabilité assurée pour les acteurs de la chaîne de fabrication de la ville qui interviennent ensuite. Or le projet urbain est d'abord un projet politique local, de développement territorial, porté par des élus, une collectivité, un acteur public.

Et c'est vrai parce que la déclinaison d'un projet urbain se fait au travers de programmes immobiliers. Or la production d'immobilier tertiaire est aujourd'hui totalement financiarisée, au sens où la dé du projet d'une entreprise repose sur un calcul économique simple : quel est le montant du loyer ? Quelle est la rentabilité de mon

due... Ces paramètres sont devenus incontournables dans tout dossier. C'est pourquoi on peut parler de financiarisation, même pour le logement.

**Cette financiarisation peut-elle déboucher sur un retour des investisseurs institutionnels dans le domaine du logement ?**

Nous avons fait des tentatives avec le groupe Axa ou le groupe des Caisses d'épargne pour constituer une fondation cédée qui investirait dans le logement locatif privé, mais elles n'ont pas abouti, car les calculs sur la rentabilité ne donnaient pas les résultats attendus. Les investisseurs institutionnels, qui représentaient une part significative de l'investissement locatif privé il y a quinze ou vingt ans, n'en représentent plus qu'une part marginale.

**Nexity est-il un des rares opérateurs à acquérir du foncier en amont des projets ?**

Tout à fait. Nous sommes les seuls à avoir acquis du foncier sans PLU ni permis de construire pour des projets urbains. C'est ainsi que nous avons acheté à Renault Trucks 90 ha situés à Saint-Priest (Rhône), à Astom 20 ha à Saint-Ouen (93) et à PSA Peugeot Citroën 7 ha à Asnières (92). Nous sommes capables de réaliser ce type d'achats, mais de façon très ciblée, en évaluant le bon montant du foncier en fonction d'hypothèses de programmation. Mais, surtout, élargir le débat n'est pas la solution. Il faut se faire une opinion sur la volonté des élus concernés de faire avancer des pro-

jets sur ces terrains, et donc mesurer le risque que l'on prend.

Ensuite, les montages sont différents. Par exemple, à Saint-Ouen, nous avons perçu des loyers pendant un certain temps avant le démarrage de l'entrepris. À Saint-Priest, nous avons négocié un échelonnement de paiements. Il y a des montages à trouver, mais cela n'empêche pas la prise de risque. Car, pour concrétiser une opération d'une certaine ampleur, il faut passer par cette procédure d'investissement contraignante qu'est l'outil ZAC. C'est une procédure lourde et longue, même si elle est d'une grande efficacité opérationnelle pour des projets importants.

**Associez-vous des investisseurs à ce type de démarche ?**

Nous avons étudié cette possibilité à plusieurs reprises, mais cela ne s'est jamais concrétisé. Nous n'avons pas le même business model. D'entrée de jeu, l'investisseur demande un TRI que nous ne pouvons lui offrir. Dans un processus d'aménagement, il faut acquérir puis transformer un foncier, sortir un projet et ensuite entrer dans une mécanique financière. Et d'une certaine manière, ce n'est pas l'intérêt de notre groupe de faire intervenir un investisseur dans cette phase de travail, car c'est notre intervention propre qui produit de la richesse. La valeur à créer, ce sont des droits à construire. Et, quand nous avons créé cette richesse, nous avons intérêt à vendre ces droits à des investisseurs pour qu'ils financent des programmes immobiliers. Propos recueillis par A. L.

### La stratégie du groupe Nexity

Le projet d'entreprise du groupe Nexity, baptisé Nexity Demain, est entré dans sa phase de mise en œuvre opérationnelle en janvier 2012. Avec comme points d'orgue le passage sous une marque unique de l'ensemble des activités et l'adoption d'une nouvelle identité visuelle – à l'exception des marques des réseaux de franchise (Century 21 et Guy Hoquet Immobilier), de Keops et d'Isélection <sup>1/</sup>. Lors de la présentation à la presse des résultats annuels du groupe, le 22 février, Alain Dinin, son président-directeur général, a clairement affiché son ambition de devenir la marque de référence de l'immobilier en France et de gagner des parts de marché dans ses différents métiers. Il est déjà leader dans l'immobilier résidentiel (14 432 réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir, pour 2,527 milliards d'euros, en 2011). Le groupe Nexity a réalisé en 2011 un chiffre d'affaires de 2,603 milliards d'euros et un résultat opérationnel courant de 212 millions d'euros (hors charges liées au projet Nexity Demain), soit un taux de marge groupe de 8,1 %. Ses prévisions pour 2012 sont du même ordre. Le groupe est coté au SRD et au Compartiment B d'Euronext.

Seul opérateur immobilier intégré revendu, Nexity dispose d'une filiale, Villes & Projets, présidée par Jean-Luc Poidevin, directeur général délégué au logement et aux collectivités locales, qui intervient en amont de la production immobilière, notamment par des acquisitions foncières. À fin décembre 2011, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élevait à 787 000 m<sup>2</sup>, répartis pour 37 % en région et 63 % en Ile-de-France.

Comme le souligne Jean-Luc Poidevin, "Villes & Projets n'entre jamais en compétition avec une société d'économie mixte (SEM). C'est un problème de posture. Mais le projet urbain n'est pas l'apanage du secteur public. Notre boîte à outils est complémentaire de celle des opérateurs publics. Sur le foncier, nous agissons comme une SEM. Nous apportons autant notre savoir-faire que de l'argent".

Les opérations initiées par l'activité de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du groupe de 192 millions d'euros en 2011, dont 136 millions en immobilier résidentiel et 56 millions en immobilier d'entreprise.

<sup>1/</sup> Filiales qui commercialisent des produits de tous les promoteurs du marché.



## L'ancrage du capital financier dans les villes suisses

L'ancrage caractérise la manière dont le capital financier se matérialise dans un contexte urbain particulier. **Thierry Theurillat**, chercheur\*, s'attache à en cerner les contours, tout particulièrement dans le cas des villes suisses, en présentant des projets d'ensembles immobiliers qui regroupent commerces et loisirs, et quelques réalisations plus récentes d'éco-quartiers.

L'immobilier est devenu un produit financier comme les autres. Il permet de diversifier les placements au même titre que, par exemple, l'investissement dans les entreprises ou dans la dette des États. Cette diversification de portefeuille est le modèle d'investissement par excellence de ceux qu'on appelle les investisseurs institutionnels, tels que les caisses de pension, les assurances ou encore les fonds de placement. Ces quinze dernières années, l'afflux d'argent de ceux-ci dans l'immobilier a contribué au renforcement des liens entre "capital financier, ville et immobilier". De quels produits financiers parle-t-on, et, plus largement, comment appréhender les relations entre capital financier et ville ? Où et comment cet argent est-il investi ?

### La mobilité/liquidité du capital

Une approche territoriale de la finance <sup>1/1</sup> apporte un certain éclairage sur ces questions. Elle consiste à insérer l'immobilier dans la dynamique plus globale de la finance ou de la globalisation financière, qui repose sur

l'ouverture des frontières et des secteurs économiques. En effet, depuis les années 1980 environ, de nouveaux pays et de nouvelles régions se sont ouverts à la financiarisation (ce sont à présent les marchés dits émergents du BRICS <sup>2/2</sup> qui retiennent l'attention), et de nombreux secteurs ont été intégrés (à la suite de la privatisation des télécommunications, par exemple, ou encore de l'incorporation de PME à des multinationales ou à des fonds de *private equity*). Ainsi, sur les marchés financiers, le capital circule, puisque les investisseurs – institutionnels et autres – ont la possibilité de se désengager à tout moment de leurs investissements (vendre) pour réallouer leurs capitaux ailleurs (acheter), à d'autres produits financiers, et donc dans d'autres secteurs de l'économie, entreprises, immobilier, État, etc.) et d'autres régions ou pays.

De plus, grâce à la titrisation et à la "mobilité/liquidité du capital" <sup>3/3</sup> permise par les marchés financiers, les investisseurs deviennent de purs opérateurs financiers. La logique financière consiste alors à comparer les risques et les rendements instantanément disponibles des dif-

\* Groupe de recherche en économie territoriale (GERT) des Universités de Zurich et de Neuchâtel, Suisse.

<sup>1/1</sup> C. Corraux et O. Crevoisier, "Increased mobility and its repercussions at regional level", *Some lessons from the Swiss case*, in *Urban and Regional Studies*, vol. 4 (19), 2009, pp. 319-334.

<sup>2/2</sup> T. Theurillat, "The expansion of the impact on the economy", *Economic Geography*, 85 (3), 2009, pp. 257-274. <sup>3/3</sup> C. Corraux et O. Crevoisier, "Une approche territoriale de la financiarisation et de la reconfiguration du système financier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>4/4</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>5/5</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>6/6</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>7/7</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>8/8</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>9/9</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

<sup>10/10</sup> C. K. Boyer, "Fait le régime d'accumulation de l'immobilier", *Revue de la géographie*, n° 3, 2009, pp. 1-24.

férents types de placement, et de jouer sur la hausse des cours, qui dépend alors fortement du comportement des autres opérateurs sur les marchés financiers (minidésire). Il en découle des représentations financières qui peuvent être de plus en plus indépendantes des évolutions de l'économie réelle et qui, *in fine*, aboutissent à la mise en place de ce que certains auteurs régulationnistes ont qualifié de "régime d'accumulation financiarisée" <sup>4/4</sup>. Or, plus que la croissance de l'économie réelle (mesurée par le PNE, par exemple), c'est la hausse des cours qui importe.

### L'ancrage local du capital

#### à travers des projets immobiliers

Au-delà de la logique financière "pure", le capital investi dans l'immobilier se matérialise bien quelque part. La manière dont les acteurs financiers investissent dans l'immobilier et les infrastructures urbaines dans différents pays est de plus en plus documentée en économie immobilière <sup>5/5</sup> ou en géographie urbaine <sup>6/6</sup>. Levé dans une région, l'agent de l'immobilier peut être investi ailleurs, de manière directe par l'achat d'objets urbains à l'étranger, ou indirecte via l'actionariat dans des fonds immobiliers de différents pays. Ces études insistent sur l'importance des acteurs intermédiaires, c'est-à-dire des différentes professions spécialisées dans la construction de l'urbain – promoteurs, conseillers en immobilier, etc. – dans la connexion du capital financier à un territoire.

Souligner la mobilité du capital coule la question de son ancrage. L'ancrage caractérise cette manière dont le capital financier se matérialise dans un contexte urbain particulier et dont les critères financiers de rendement et de mobilité/liquidité deviennent une réalité. Il s'ensuit des arrangements institutionnels spécifiques

### Les grands projets immobiliers "financiarisés"

Les grands projets immobiliers commerciaux apparus en Suisse dès le début des années 2000, et qui se sont multipliés depuis (on en compte actuellement une quinzaine), sont des produits financiers intéressants pour les investisseurs. Développés essentiellement par les trois principales sociétés de développement-construction du pays (HRS, Karl Steiner et Loisinger Marazzi), ces projets ont été novateurs en termes à la fois économiques, financiers, techniques et urbanistiques. Pour la plupart situés dans des zones urbaines relativement vastes (supérieures à 50 000 m<sup>2</sup>) des principales villes du pays, ils s'insèrent souvent dans des opérations de revitalisation urbaine et prennent la forme de centres multifonctionnels alliant commerces et loisirs. Tels les *urban entertainment centers* (UEC) ou les stades de football combinés à des centres commerciaux, leur prix atteint souvent plusieurs centaines de millions de francs suisses.

Les premiers projets de cet ordre – l'UEC Shilly à Zurich et le stade de football-complexe commercial (partenariat public-privé) de Neuchâtel – ont joué un rôle essentiel, puisqu'ils sont devenus des modèles et ont été à l'origine d'une convergence d'intérêts entre de grands acteurs



Zürich, Shilly.



LA PRODUCTION DU SUBURBAIN À LOS ANGELES

## Subprimes, copropriétés et barbecue...

À partir de la production du suburbain à Los Angeles et dans le sud de la Californie, **Renaud Gole** propose une analyse du tournant financier qui a débouché sur la crise des *subprimés*, il pointe la responsabilité du système bancaire, mais aussi des autorités locales dans leurs relations avec les promoteurs et les copropriétaires privés. Le développement d'une gouvernance urbaine privée et la mise en place d'une chaîne d'acteurs faisant le pari de valeurs immobilières en croissance ont finalement mené des milliers de familles à être expulsées de leur maison. C'est de nombreux paysiens ont subi un processus de dévalorisation, ce n'est pas le cas de tous... La polarisation socio-économique des territoires et des ménages s'est accentuée.



La finance internationale a fait irruption dans la paisible image du cadre de vie des résidents et a vu les unités logiques de la crise des *subprimes* de l'été 2007, dans les quatre années qui suivirent, près de 2 millions de ménages, pour l'essentiel "modestes", ont été expulsés de leur maison d'origine. On évalue bien souvent l'ampleur de cette crise dans l'exposition médiatisée des drames, que constituent une fois de plus les expulsions des familles, qui habitent désormais tous les continents, dans des *mobile homes* ou des baraquements provisoires situés dans des nouveaux espaces de réhabilitation, dans le désert industriel, qu'il ne faut pas laisser à l'abandon, la sémantique utilitaire, qu'elle, "noter" les aspects de dettes de ces ménages dans les produits financiers complexes échangés au niveau international. Le sauvetage du système bancaire fut une chose, la question sociale posée par ces nouveaux espaces résidentiels ne le sera une autre.

On a déjà de ces éléments bien connus, l'analyse des structures de la *suburbanité* est en fait la somme de ces éléments bien connus. La forme de la *suburbanité* est la même, dominée par les grands loissements planifiés de la production immobilière de masse. Cependant, cette *suburbanité* produite, administrée, valorisée avec l'adoption progressive de modes de financement et d'investissement qui se sont financiarisés : des logiques locales d'action qui ont dominé chez les acteurs (promoteurs, collectivités locales), mais les financements reposent sur les marchés internationaux. Cela induit dans la pratique une déconnexion entre le territoire produit de la ville et sa transformation en produits financiers par le biais d'une intermédiation complexe. Mais, plus fondamentalement on assiste en parallèle et de manière furtive, chez l'ensemble des acteurs, à un glissement vers des comporte-

F. M. I. Torrance,  
The rise of a global  
infrastructure market  
through relation  
investing", *Economic  
Geography*, 85 (1), 2009,  
p. 75-97; L. David,  
"The rise of the  
class cities: hubs of  
globalization and high  
finance", in P. Jaquez,  
K. K. Puchner,  
T. Tubiana, Regard's  
sur la Terre, Preses  
des Sciences Po, 2010;  
R. Rutland,  
The financialization of  
urban redevelopment",  
*Geography Compass*, 4 (8),  
2010, pp. 1167-1178.

1/  
f. notamment  
e reportage du  
New York Times (2009)  
http://www.nytimes.com/  
2009/03/26/us/  
6items.html?\_r=1  
et celui de la BBC (2008)  
http://news.bbc.co.uk/  
/hi/americas/  
297093.stm

f. T. Theurillat  
t O. Crevoisier,  
The sustainability  
f a financialized urban  
megaproject: the case  
f Sihkity in Zurich",  
International Journal  
f Urban and Regional  
Research, 2012, à  
raltre.

É. T. Theurillat,  
Cordeaux et  
C<sup>o</sup>. Croisilles, "Property  
ector financialisation:  
the case of Swiss  
ension funds  
1992-2005", *European  
anning Studies*, 38 (2),  
030, pp. 189-212 ;  
Theurillat, "La ville  
égoclique : entre  
nanciarisation et  
nabilité", *Géographie,  
onomie, société*,  
ol. 13 (3), 2011,  
225-250.

économiques du pays et certaines collectivités publiques ont des complexes ont correspondu à des stratégies de renouvellement de l'offre et de captage de la rente commerciale par les dix principaux groupes de distribution (Carrefour, Auchan, Lidl, Aldi, Netto, etc.), les sociétés d'investissement (Coop et Migros). D'autres chaînes commerciales, spécialisées ou non, ainsi que des hôtels, cinémas, restaurants ou encore centres de *wellness* (bien-être) se sont inscrits, greffés sur ces projets.

Enfin, les acteurs financiers, ces complexes ont permis de répondre à la demande de diversification de placement des grands fonds immobiliers du pays, qui appartenent aux grands fonds immobiliers bancaires de couverture mondiale (UBS et Credit suisse), ainsi qu'à celle des fondations de placement (destinées uniquement aux caisses de pension suisses) et de la caisse de pension de la confédération, dont le capital provient de toutes les régions suisses. Pour les collectivités publiques, ces hausses (postulées) de la rente urbaine

Tous ces secteurs ont des caractéristiques communes : ils sont complexes et ont répondu à un besoin de renouvellement des infrastructures (stade de football) ou de modernisation de l'espace urbain, et, plus largement, à un renforcement de l'attractivité urbaine.

### Les critères au cœur de l'ancrage

impliqués dans le montage et la construction de ces nouveaux projets financiers, quelques sociétés de développement ont été au centre de négociations et d'arrangements institutionnels spécifiques entre les acteurs locaux d'une part (collectivités publiques et société civile) et les financiers d'autre part.

d'abord, comme dans tout projet immobilier, les promoteurs ont du respecter la législation en matière de construction et d'urbanisme, et répondre à un certain nombre de revendications locales. Ces dernières, car les habitants publics peuvent avoir des attentes différentes (dans le cadre de l'agenda 21, par exemple), de partisans politiques ou d'associations. Elles vont souvent au-delà des normes légales en matière de trafic, de protection de l'environnement, de patrimoine, etc. Dans le cas des commerces commerciaux, l'enjeu des promoteurs a été de faire passer les normes de circulation, variables d'une ville à l'autre (en matière d'utilisation des transports collectifs, par exemple), ne réduisant pas les surfaces des projets,

En outre, les promoteurs ont cherché des investissements destinés à la fois aux futurs exploitants (notamment aux investisseurs principaux groupes de distribution) et aux investisseurs propriétaires institutionnels, ces projets immobiliers nouveaux ont fait l'objet d'analyses commerciales et d'estimation de l'évolution du chiffre d'affaires) et financières réalisées par des sociétés spécialisées (dont Wuest Partner, cabinet de conseil en immobilier en contournable en Suisse). L'application de "nouvelles" méthodes d'analyse financière dites de *discounted cash flow* (DCF) apparaît que les financiers peuvent, avec ces com-

L'ancrage du capital financier dans les villes suisses



Subprimés, copropriétés et barbacue...

### Le tournant financier de la croissance suburbaine

L'épisode de la banqueroute du comté d'Orange en 1994 fournit un premier cadre analytique et constitue la pré-histoire d'une dynamique urbaine dont les linéaments amènent à considérer un changement dans les modes de production des territoires suburbains : un recours systématique à la contractualisation des rapports entre entités publiques, une mise en œuvre plus courante des principes de gouvernance urbaine privée (associations de propriétaires,  *gated communities, business improvement districts...*), une fuite en avant dans l'urbanisation dont le rebis se situe dans le dévrouillage des conditions de financement de la production.

La faillite d'Orange a en effet changé la donne, au point que ce comté ne se conçoit plus désormais comme un prestataire de services des municipalités minimales et des communautés dites "non incorporées" créées dans la région sous forme contractuelle. Les services du comté, se sentant menacés, ont ainsi été réorganisés et restructurés entre 1997 et 1999 afin de répondre à cette demande contractuelle. En effet, après avoir favorisé le développement des zones non incorporées, le comté, en difficulté financière, a systématiquement cherché à se débarrasser de ces zones urbaines.

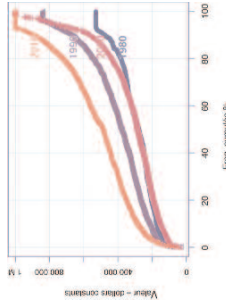
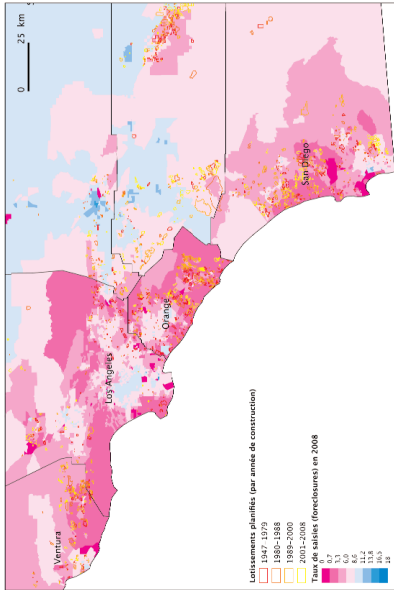
Aussi réamobilise-t-elle que cette histoire puisse paraître, la banqueroute du comté d'Orange, le 6 décembre 1994, constitue un tournant important : ce jour-là, les 7,6 milliards de dollars gérés et investis par le comté pour le compte de 200 agences publiques (écoles, services incendie, police) et de 20 municipalités se voient affectés à la suite des placements liquides réalisés par le trésorier du comté, Robert Citron. Dans les faits, ces placements s'apparentent à des opérations de cavalerie spéculative : emprunter pour placer à un taux attractif ; puis emprunter de nouveau et placer à nouveau en utilisant les profits potentiels de la première opération pour rembourser le premier emprunt. L'originalité de l'affaire tient surtout au contexte : comment un comté des plus riches du

pays peut-il faire banqueroute, alors que des accidents étaient surtout réservés aux villes des régions en voie de désindustrialisation ? De loin en loin, l'origine de cette crise remonte à 1978 et à la défiance des contribuables envers leurs gouvernements locaux qui ont alors vu leurs ressources fiscales considérablement réduites par la proposition 13, une décision référendaire de l'État limitant sévèrement l'assiette de la fiscalité locale. Le comté d'Orange, comme les autres collectivités locales de Californie, a cherché par tous les moyens, y compris les placements financiers les plus hasardeux, à augmenter ses fonds propres et ses revenus, afin de continuer à financer une demande de services publics toujours plus importante dans le contexte d'étalement urbain <sup>2</sup>.

Le plan de remboursement, à long terme, a essentiellement consisté à prélever sur les fonds d'infrastructure et d'investissement, sur l'aide sociale aux plus pauvres, et sur une réforme des services du comté. Au terme de cette crise et afin de réduire les charges d'investissement et de maintenance, le comté a souhaité se débarrasser des zones non incorporées mais déjà urbanisées, en transformant ces nouvelles municipalités en clientèles contractuelles de ses services de police et d'incendie.

### La gouvernance urbaine privée, ou le lotissement des promesses

Un second niveau de contractualisation intervient entre le promoteur et les collectivités locales qui fait jouer l'intermédiation financière. Du fait de l'incapacité financière des autorités locales, le paiement des infrastructures et équipements (voies d'accès, écoles, services incendie...) associé à la production des lotissements est à la charge du promoteur. Deux dispositifs contractuels dominent le paysage. Le plus ancien est appelé *Community facility District* (Mello-Boos District). Développé à partir de 1982, il permet le financement de services publics spécifiques (surtout des écoles, infrastructures, accès routiers, adduction d'eau) dans des zones désignées par un emprunt obligataire dont le remboursement est à la charge exclusive des propriétaires habitant le district. Le dispositif constitue une quasi-collectivité locale / 3 dans laquelle les propriétaires sont représentés, et qui repose sur le principe utilisateur-payeur. Il présente l'avantage d'être relativement transparent pour l'acquiescent, qui est informé de ses obligations liées à un prélevement para-fiscal prévu par la loi de l'État <sup>3</sup>. Mais ce dispositif a aussi l'inconvénient de rendre peu attractives à la revente des maisons pour lesquelles une dette "Mello-Boos" court encore, avec pour conséquence un risque accru de dévalorisation relative de ces quartiers, qui a suscité une défiance des acteurs immobiliers envers le dispositif. Un dispositif plus récent et plus créatif a donc consisté à incorporer la valeur des équipements collectifs dans celle de la maison. Reposant sur l'émission d'obligations à taux variable



(*fort bonds*), il s'agit d'un dispositif qui fait intervenir l'intermédiation financière : le promoteur lève sur les marchés financiers un capital représentant jusqu'à 12 % de la valeur des terrains à bâtir. Les fonds ainsi levés lui permettent de satisfaire les obligations qui le lient à la collectivité locale et qui ont été fixées lors de l'instruction du permis de lotir (*subdivision map*) en matière de fourniture d'équipements et d'infrastructures. Au final, cet emprunt à court terme effectué par le promoteur est repaidé intégralement sur l'acquéreur, dans le prix du bien <sup>4</sup>. L'équilibre du système repose sur la capacité du marché immobilier à absorber la hausse des prix liée à l'incorporation de l'ensemble des équipements réalisés dans le prix de vente. Le dispositif de financement des infrastructures repose donc, *in fine*, non plus sur des outils fiscaux (principe d'équité entre les populations) et sur l'endettement public (solidarité inter-générationnelle), mais sur la capacité de financement des acquéreurs. Pour eux, dont la capacité est la plus élastique, cette dépense sera consentie et fait partie du paradigme utilisateur-payeur dominant dans les principes d'aménagement états-unien. Pour les plus modestes, qui n'ont pas les moyens d'intérioriser les coûts des services, il ne reste que la solution réaliste de parier sur la croissance infinie et irréversible des valeurs immobilières. Le contentement à la dépense repose alors sur une anticipation des futures plus-values pour les acquéreurs. Dans un contexte où les associations de propriétaires et la privatisation des infrastructures sont perçues comme des outils de protection des valeurs immobilières.

3/ Entretien avec Harry Manly, directeur des affaires publiques et relations publiques, Orange County, avril 2008.

4/ E. McKernin, "The private no identity governance in the USA", C. J. McKernin, K. Frazier (dir.), *Private Cities: Local and Global Perspectives*, 2006, pp. 9-30.

E. McKernin, *Privatopia: The Rise of the Private City*, New Haven (Conn.), Londres, Yale University Press, 1994.

R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

5/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

6/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

7/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

8/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

9/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

10/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

11/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

12/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

13/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

14/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

15/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

16/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

17/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

18/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

19/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

20/ R. Le Goff, C. Loidreau, "Les Orange : quasi-autonomie gouvernementale", *Annuaire de la recherche géographique*, 1995, pp. 28-34.

garantie hypothécaire sur le bien) sont au premier abord relativement ubiquistes des 2008, puisque la majeure partie des marges de l'agglomération affichait des taux supérieurs à 6 %, et le seuil de 8,6 % (moyenne) est atteint, de manière beaucoup plus marquée, dans les comtés de Riverside et de San Bernardino à l'est de la région métropolitaine (cf. carte ci-dessus). La cartographie des lotissements planifiés (*master planned communities*) gérés par des copropriétés indique de plus que les ensembles les plus récents sont plus susceptibles d'être affectés par le déclin brutal lié à la crise du crédit que les autres : c'est un paradoxe de la gouvernance urbaine privée, qui mérite d'être relevé.

Troisième niveau de contractualisation : ces lotissements reposent sur une régulation contractuelle des relations entre copropriétés destinée à protéger les valeurs immobilières par le biais d'une gestion collective des infrastructures et équipements (voies, services de bois), et par celui d'un maintien de l'homogénéité sociale du quartier opérée par sélection implicite des acquéreurs <sup>5</sup>. Cette opération collective à un mode de vie par contrat repose, une

### L'hypothèque, la maison, le contrat

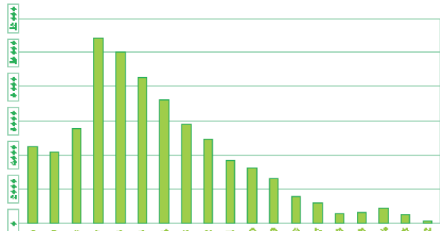
Dans les lotissements de la région de Los Angeles, les recombées de la crise du crédit hypothécaire (les crédits *subprimés* combinant des taux élevés et variables et une





Le vrai visage de la financiarisation du logement en France

Bolton des ventes immobilières du groupe Akerys entre 1992 et 2010



et la souscription de parts de SCPI fiscales, etc. De fait, ce sont les structures issues du monde du marketing fiscal et des groupes bancaires qui se sont le plus emparés de ces outils. Des groupes comme Akerys ou Omium ont inventé de nouveaux concepts commerciaux tels que le *package global* : une technique de vente de logement-clés en main par laquelle l'investisseur achète un logement mais aussi le suivi des travaux, la gestion locative, un contrat de garantie locative voire le prêt immobilier et un placement financier consacré optimiser ses entrées et sorties d'argent. Certains de ces groupes de commercialisation sont d'ailleurs devenus promoteurs pour tenir l'ensemble de la chaîne de production et parvenir à écouler leurs nombreux produits. Symétriquement, certains promoteurs sont aussi devenus des réseaux de commercialisation spécialisés dans l'investissement local, dédoublant, comme Carrère (rebaptisé Gotham). Tous ces promoteurs-définisseurs ont connu une forte croissance entre la fin des années 1990 et le milieu des années 2000 (cf. figure 1, pour le groupe Akerys), et leurs pratiques commerciales se sont diffusées dans le monde de la promotion immobilière plus traditionnelle. Les groupes bancaires ont également investi ce champ de la commercialisation des logements neufs destinés à l'investissement local déqualifié. Dès 2003, un grand

nombre d'entre eux (Crédit agricole, Caisse d'épargne, Société générale...) ont tenté de mobiliser leur réseau d'agences locales sur ce marché prometteur et de former leurs conseillers clientèle, afin de faire évoluer l'activité de conseil en patrimoine auprès des particuliers. Certains ont aussi procédé par acquisition externe, en achetant des réseaux de commercialisation (par exemple, le Crédit agricole a racheté Monné-Décroix). L'enjeu pour ces banques était double : développer l'offre de services aux particuliers, avec pour objectif à la fois de prendre des commissions sur les opérations et de capter les prêts immobiliers associés à ces ventes.

Ces nouveaux acteurs et les nouvelles logiques de commercialisation qu'ils ont apportées, orientées prioritairement vers la valorisation d'un produit fiscal et secondairement vers les qualités intrinsèques de l'investissement local (en particulier l'emplacement du logement), ont de fait joué sur la construction. Ce sont eux, et non les investisseurs, qui ont amené une forme de culture financière, en l'occurrence fiscale, dans les logiques de production du logement.

Les conséquences

Cette dynamique impulsée par les commercialisateurs, que nous pouvons également appeler financiarisation, a eu plusieurs effets sur l'offre de logement. Le modèle économique du promoteur-définisseur, notamment, et, à un degré moindre, la tentation pour les grands promoteurs nationaux et régionaux d'investir dans des marchés considérés jusqu'à la comme "périphériques" en s'appuyant sur la vente des produits déqualifiés ont induit un glissement de la production vers les unités urbaines de moins de 100 000 habitants / 1. Dès lors, ces construc-

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCALISÉS DÉQUALIFIÉS PAR CATÉGORIE DE ZONE DE TENSION, EN DISTINGUANT LES PÉRIODES 1995-1999 ET 2000-2006

Zones de tension	Part de la zone dans la production de logements locaux déqualifiés (en % du total des logements locaux déqualifiés)	Part de la zone dans la production de logements locaux déqualifiés (en % du total des logements locaux déqualifiés)
6	0,93	0,72
5	1,43	1,25
4	1,22	1,24
3	0,94	1,21
2	0,57	0,94
1	0,49	0,73
Total	1	1



tions ont été déconnectées des secteurs où les marchés locaux sont les plus tendus (cf. figure 2). Surtout, la comparaison entre la période 1995-1999 et la première partie des années 2000 montre que cette déconnexion a été forte après 2000, c'est-à-dire au moment où les nouvelles logiques commerciales se sont imposées (cf. figure 3). Cette géographie de la production présente donc une différence importante avec celle induite par un processus de financiarisation de l'immobilier impulsé par les investisseurs (institutionnels). Dans ce dernier cas, c'est en effet une dynamique de concentration des investissements dans les métropoles, voire dans certains quartiers de ces grandes villes, qui est observée / 2. L'explication de cette divergence se situe au niveau des intérêts et des

pratiques des acteurs "dominants". Si les investisseurs institutionnels veillent à la réduction du risque en privilégiant des marchés "liquides", adoptent des méthodes de benchmarking, ce qui conduit à orienter leur demande vers les métropoles, les commercialisateurs et producteurs de logements localisés déqualifiés cherchent plutôt à fabriquer un produit fiscal standard, accessible financièrement (au-dessous d'un certain prix symbolique) et intégrant des coûts de commercialisation en moyenne plus élevés. L'attention portée à leur image de marque, qui garantit leur survie à moyen et long terme, entre également en ligne de compte et a parfois servi de frein aux dérives. Suivant le type d'acteur dominant, l'introduction d'une logique financière dans la production de l'immobilier ne produit donc pas le même effet sur la ville.

Alors, au moment où les acteurs politiques s'interrogent sur la meilleure façon de recréer la production du logement vers les zones où le marché local est le plus tendu, donc vers les plus grandes villes, la question de l'impact des outils de la politique nationale du logement sur les logiques privées de production ne doit plus être occultée. Orientée vers les ménages, l'aide fiscale à l'investissement local a livré aux commercialisateurs de produits déqualifiés des investisseurs atomisés et, pour la quasi-totalité d'entre eux, non professionnels. Et cela a joué en défaveur des zones d'habitat où la demande est la plus forte.

Mais que se passerait-il demain si un encouragement fiscal (et/ou une obligation réglementaire) impliquait davantage les investisseurs institutionnels dans la production du logement ? Un rééquilibrage en faveur des secteurs géographiques où les besoins sont les plus importants ne s'opérerait-il pas mécaniquement ?

Patrice Vegriette

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCALISÉS DÉQUALIFIÉS CONSTRITS ENTRE 1995 ET 2006, PAR CATÉGORIE DE ZONE DE TENSION

Zones de tension	Nombre de logements locaux déqualifiés construits dans la zone	Part de la zone dans la production de logements locaux déqualifiés (en % du total des logements locaux déqualifiés)	Part de la zone dans la production de logements locaux déqualifiés (en % du total des logements locaux déqualifiés)
6	196 595	23,4%	0,80
5	161 230	19,2%	1,25
4	205 066	24,5%	1,23
3	177 201	21,1%	1,11
2	51 885	6,2%	0,81
1	46 420	5,5%	0,64
Total	838 397	100%	1

## Les PPP et l'urbain : extension du domaine de la finance ?

En France, les partenariats public-privé (PPP) sont encouragés par l'État depuis le début des années 2000. Ils concrétisent de nouvelles formes de financement de la commande publique, et attribuent un rôle nouveau à des acteurs financiers qui utilisent des méthodes et des outils spécifiques. Ils sont également en train de devenir un compartiment du marché financier. Explications de **Élisabeth Campagnac** et de **Géry Defontaine**, chercheurs au LatTS (UMR 8134).

### Commande publique et financement de projet

L'ouverture d'un nouveau champ d'activité au secteur financier est inscrite dans les caractéristiques mêmes de ce nouveau mode de commande que sont les PPP.

Qu'ils prennent la forme archétypique des contrats de partenariat ou des types de contrat proches qui les ont précédés (baux emphytéotiques hospitaliers [BEH], administratifs [BEA], autorisations d'occupation temporaire [AOT-LOA], sous leurs formes dérogatoires liées aux lois de 2004 et 2003/1), sont qualifiés de PPP les contrats publics qui combinent de manière innovante trois types de caractéristiques :

- **organisationnelles** : contrats globaux, ils délèguent à un même prestataire privé une mission globale de conception, construction et entretien-maintenance, et fusionnent de fait une partie de la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Forme d'achat public complexe intégrée, ils s'opposent donc à la traditionnelle commande sous maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et bousculent certaines règles du Code des marchés publics (CMP) / 2 ;
- **économiques**, car ils reposent sur le paiement public sous forme de loyer, en contrepartie de la mise à disposition de bâtiments, infrastructures ou équipements de service public. Ce mécanisme étend le principe de la concession à des bâtiments et équipements supports des services publics, le principe du paiement public permettant de redéfinir les risques ;
- **financières** : l'autorisation des paiements étale sur une longue période, adaptée à la durée d'amortissement des investissements. Contrevenant au CMP elle permet le préfinancement par le secteur privé.

Les PPP proposent ainsi une forme substitutive à la commande publique classique, répondant à une double justification économique : apportée des fonds en période de contraintes budgétaires ; moderniser la commande publique en introduisant de nouveaux mécanismes de

Les politiques publiques concernant les partenariats public-privé (PPP) ont été officiellement et médiatiquement lancées en France en 2004, avec la création des contrats de partenariat, mais furent précédées de peu par des formules proches concernant des domaines sectoriels (sécurité intérieure et Justice en 2002, établissements hospitaliers et loi de programmation militaire en 2003). Elles ont été revues en 2008 et amplifiées en 2009, en pleine crise financière, aussi bien pour en garantir le développement auprès des collectivités territoriales, pallier un démantèlement jugé trop lent et en faire un outil d'emploi général multisectionnel que pour en assurer les coûts auprès des acteurs privés, tout particulièrement le secteur financier.

Ces politiques ont incontestablement étendu le domaine d'activité de la finance à de nouveaux objets urbains et de service public : services et grands équipements d'infrastructure de nature déléguable, mais insuffisamment rentables pour être éligibles en délégation de service public (des infrastructures de transports aux réseaux techniques urbains) ; immobilier ou équipements publics, supports de services (défense, Justice, police/gendarmerie, administrations nationales ou territoriales) ou de services publics liés aux fonctions sociales collectives (enseignement, scolaire et supérieur, santé, sport et culture).

Trois dimensions sont décrites et analysées pour interpréter les PPP dans le vaste mouvement de financiarisation de la ville :

- l'ouverture d'une partie de la commande publique au financement de projet, inscrite dans la nature même des PPP ;
- l'apparition consécutive, ou l'arrivée au premier plan, dans la commande publique, d'acteurs venus du monde de la finance, qui déploient les outils propres à ce secteur ;
- la mise en place de dispositifs, visant à attirer durablement les capitaux et à faire des PPP un compartiment du marché financier.

gouvernance inscrits dans des montages contractuels et financiers.

Les PPP ouvrent donc la voie à des montages de type financement de projet ou, à défaut, de type crédit-bail, mieux adaptés aux bâtiments de petite taille ou peu complexes, ou une banque agit comme promoteur immobilier), conduisant à l'arrivée de nouveaux acteurs.

### Des acteurs venus du monde de la finance

Les acteurs financiers apparaissant avec les PPP remplissent deux fonctions :

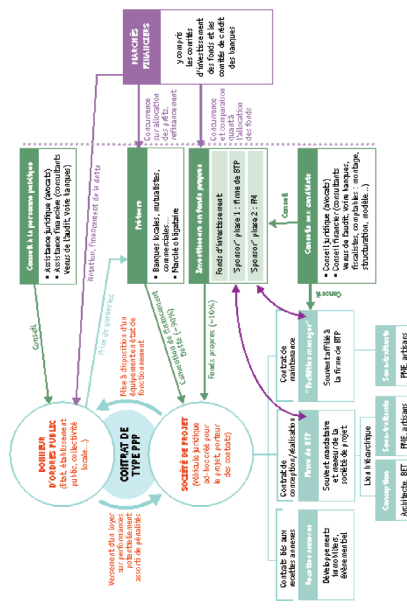
- celle d'apporteur de fonds. Montages de type financement de projet, les PPP nécessitent des prêts bancaires (voire obligataires) et une mise de fonds propres, dont le "rachat" porté par un véhicule ad hoc (une société de projet, banques et fonds d'investissement spécialisés dans les infrastructures et "actifs publics" sont les acteurs financiers structurellement nécessaires au PPP ;
- celle d'expert : en assistance à la personne publique (dont la culture financière est souvent limitée) interviennent des professionnels de la finance.

La crise financière de 2008-2009 a pu modifier la cartographie des acteurs, mais pas l'essentiel du paysage bancaire des PPP en France, et surtout pas les rôles. Spécialisés dans les infrastructures, quelques fonds d'investissement français ou anglo-saxons ont fait une apparition remarquée.

On le verra, le rôle public ne s'efface pas, mais il s'adapte.

- La terminologie technique est complexe. On utilise le terme de spécial pour désigner un véhicule ad hoc créé pour le projet, qui sert de support à la mise en œuvre du projet.
- LBO (Leveraged Buy-out) : rachat d'entreprise par un fonds d'investissement privé, qui sert de support à la mise en œuvre du projet.
- On le verra, le rôle public ne s'efface pas, mais il s'adapte.

L'ÉCHELON DES ACTEURS ET DES RELATIONS CONTRACTUELLES DANS UN CONTRAT DE TYPE PPP



selon les caractéristiques intrinsèques non plus de l'emprunteur public ou de la firme de PPP portant le projet, mais du projet lui-même et des risques associés /6/. Investisseurs et prêteurs se présentent comme des intervenants de long terme, aux intérêts convergents avec ceux du commanditaire public, les mécanismes de gouvernance par les paiements incitatifs, combinés à la pression pour rembourser les prêts /7/ ou attendre le niveau de retour sur investissement des fonds propres, poussant les acteurs financiers à veiller à la robustesse et à la bonne tenue du projet sur toute sa durée.

Par ailleurs, en assistance à la personne publique, interviennent des avocats d'affaires et des consultants financiers (souvent des cabinets d'audit). Officiellement, leur présence est nécessaire pour aider les personnes publiques mal ou illèles face à une procédure nouvelle, qui va de l'évaluation préalable au dialogue compétitif à la signature des contrats et à la négociation de leurs conditions financières. En pratique, la technicité du travail à mener lors de la phase de passation des PPP est telle que ces consultants "prennent les manettes" de la dimension financière, économique, juridique, procédurale. La logique même du contrat global plurianuel et du financement de projet impose l'emploi d'outils et de méthodes qui constituent l'espace de raisonnement naturel dans le monde financier : formalisation *ex ante* des besoins et des coûts globaux, actualisation des coûts (valeur actuelle nette -VAN), états financiers prévisionnels, "modèles", *term sheet*, ratios propres à l'ingénierie financière. Ces outils encadrent la construction et l'analyse des offres, concourent entre eux exigences de marche à la concurrence pour gagner des projets : la pression indirecte des marchés financiers (normes de rendement-risque imposées par les comités de crédit ou d'investissement).

#### Attirer durablement les capitaux privés

Montages en financement de projet, les PPP nécessitent une grande sécurité juridique et des garanties afin de permettre à l'office financier de se structurer durablement. Le travail visant à rassurer les investisseurs et à protéger le marché peut être interprété dans ce sens : mise en place d'une législation solide qui ne risque plus d'être remise en question par les juridictions administratives, conditions de recours au PPP qui limitent les risques d'annulation d'une opération, principe de protection du secteur privé par la limitation des droits de la personne publique, inscrite dans la loi et les dispositifs contractuels. Dans ce sens aussi peut être interprété le système d'encadrement des clients publics par des consultants, vivement encouragé par la mission d'appui aux partenariats public-privé (MAPPP) afin d'éviter tout échec d'une opération. La construction réglementaire des PPP a conduit à autoriser des dispositifs nouveaux : ouverture aux prêteurs de droits sur des actifs publics, modes de valorisation du

domaine public permettant la mise en place de revenus annexes et, pour éviter un effondrement du marché au plus fort de la crise financière, garanties de l'État dans la phase de bouclage des projets.

Enfin, les acteurs du financement de projet ont eux-mêmes importé des dispositifs spécifiques au monde financier : possibilité de céder les titres (et donc de créer un "marché secondaire des PPP"), syndication des prêts, titrisation... Ces dispositifs ont une dimension paradoxale : l'activité des acteurs tend vers un jeu de montage et de sortie des projets, alors que les PPP sont construits sur un principe théorique de gouvernance des contrats par une implication à long terme des acteurs financiers.

Selon le point de vue retenu, ces mécanismes, visant à rendre bancables et rentables les PPP "servent les intérêts du secteur financier" ou améliorent le fonctionnement du marché, visant à créer les conditions nécessaires pour attirer suffisamment de concurrence, et donc ajuster les prix à la baisse.

L'introduction des PPP étend à la commande publique le domaine d'activité et la logique de la finance. Le simple vocabulaire de "marché des PPP", aux caractéristiques spécifiques (nombre et montant des opérations, montant agréé, *league tables* des banques et des "conseils"), est significatif. Il est par ailleurs singulier que les débats actuels autour des PPP concernent les difficultés techniques de financement liées aux conditions du moment sur les marchés. Ces enjeux finissent par faire oublier qu'il est question de bâtiments universitaires, d'équipements urbains, de centres hospitaliers, de Palais de Justice... désormais devenus des "actifs financiers".

Il convient cependant, en associant les PPP et la financiarisation, de garder le sens des proportions : l'introduction des PPP et la place qu'y prend la dimension financière sont symboliquement fortes, tant au niveau de la commande publique (les plus ardens promoteurs de la solution PPP n'envisagent pas qu'elle dépasse 10 % du montant des investissements publics) que du dispositif lui-même (mécanisme alternatif proposant une réorganisation du processus de la commande publique), mais les PPP ne peuvent être réduits à cette dimension.

Pour l'observateur ou l'acteur des évolutions urbaines, les PPP permettent des reorganisations spatiales et fonctionnelles de grands équipements, participent de l'innovation dans la conception et les usages d'équipements remplaçant ceux de la première génération (conçus et produits de manière standardisée). Ils sont aussi un outil solabilisant la volonté des élus de satisfaire à la demande sociale ou au besoin de relance économique, en évacuant temporairement les questions de la soutenabilité budgétaire ou de l'utilité socio-économique, qui passent au second plan derrière la question de l'accès aux financements. **Elisabeth Campagne et Cédry Defontaine**



ENTRETIEN AVEC NICOLAS JACQUET (ADYAL)

## Le marché du patrimoine public

Le constat de **Nicolas Jaquet**, président exécutif d'Adyal, leader français indépendant des services immobiliers aux entreprises, n'est pas celui de la financiarisation de la gestion du patrimoine immobilier public – comme dans le cas des PPP – mais de sa professionnalisation. Un plaidoyer pour un rôle nouveau, mais bien défini, du secteur privé dans la modernisation de la gestion publique.

**Pourquoi avez-vous créé en 2011 un pôle Adyal Immobilier public ?**

Adyal est un gestionnaire de biens spécialisé dans le management des services en immobilier d'entreprise. Notre pôle Immobilier public peut donc apporter à des acteurs immobiliers des méthodes professionnelles du privé pour mieux gérer le patrimoine public, tout en donnant aux décideurs publics plus de choix, plus d'autonomie, plus de liberté de décision. Nous ne sommes pas dans une logique de financiarisation, mais de gestion. Nous sommes des gestionnaires qui pratiquons tous les métiers de la gestion immobilière.

Le premier niveau de nos interventions, c'est le conseil stratégique et l'expertise qui permettent de répondre à des questions de fond. Est-ce que ce bâtiment est adapté à mes besoins ? Est-il bien localisé ? Peut-il être vendu ? Est-ce que son coût est optimal par rapport à sa localisation ? La présence de mes clients, de mes administrés ? Faut-il envisager des programmes de travaux, de mise aux normes pour le rendre plus agréable, plus fonctionnel, plus efficace ? Il ne s'agit pas uniquement d'une logique de "coût", mais de logiques d'adéquation par rapport au personnel aux usagers, au bâtiment lui-même et à l'utilisation que l'on veut en avoir. Sur ces sujets-là, mon sentiment est que la sphère publique a encore beaucoup de progrès à faire, notamment en élaborant son coup de projet, son schéma directeur, son plan pluriannuel de travaux. En d'autres termes : "Je cède, je déménage, je me réimplante, je construis."

L'étape suivante, c'est le *property management*. Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise ou collectif on parle anglais : *Property management* n'est rien d'autre que gestion administrative et comptable. Cette gestion, concrètement, c'est : tel bâtiment est occupé par a, b, c, qui font partie de ma sphère, des services municipaux, par exemple, mais de l'agence de développement économique dépendent de l'agence de développement économique, et puis tel g sont des entreprises venues s'instal-

ler, et le dernier c'est le bouclage. Il faut quelqu'un pour gérer tout ça. C'est complexe : il y a plusieurs occupants, donc des besoins différents, des conditions d'occupation différentes, avec ou sans bail, payant ou non un loyer... La troisième étape qui va aussi loin que possible dans le service immobilier, c'est le *facility management*, à la fois gestion technique des immeubles et des services aux occupants : chauffage, climatisation, ascenseurs des bâtiments, accueil, propriété, sécurité, service courrier, par exemple. Pour être en mesure de gérer ces services, il faut l'expertise du professionnel, mais également la capacité de pouvoir comparer les coûts d'un immeuble à l'autre, d'un endroit à un autre. Ainsi, nous réparons en amont, et de manière extrêmement précise, ce qui est le patrimoine d'un client, ce que sont ses besoins et, en aval, nous lui fournissons les indicateurs consolidés dans des *reports*, des tableaux de bord qui lui permettront de suivre l'évolution de la performance immobilière d'un site ou d'un portefeuille d'actifs. Et c'est évidemment un outil précieux de bonne gestion, très attendu par les décideurs publics.

Enfin au cœur de cette vie immobilière, s'inscrit la transaction parce que, à un moment ou à un autre, il faut faire des aliénations. On ne peut jamais dire que sur une longue période, un même bâtiment sera affecté au même usage et utilisé par le même occupant.

#### Dans la transaction, vous êtes un pur intermédiaire ?

Pour Réseau ferré de France, par exemple, nous avons travaillé à déterminer quels biens immobiliers étaient indispensables à l'exploitation ferroviaire, et quels biens ne l'étaient pas et pouvaient être mis en vente, soit sur le marché, soit en les proposant aux collectivités locales. Nous intervenons aussi pour l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euroland, créé pour maîtriser les 700 ha autour de la gare Saint-Jean. Il doit épurer les terrains, les acquérir, exploiter ou acheter à l'amiable. Mais une fois que ces terrains sont achetés, il





faut le gérer. Soit l'EPA se dote de nombreux collaborateurs pour le faire qu'il faudra nécessairement former et dont les fonctions disparaîtront quelques années plus tard parce que les terrains auront été revendus, soit il a recours à un gestionnaire spécialisé. Et le rôle de gestionnaire, c'est de mettre en sécurité les sites (une quinzaine actuellement), d'établir un diagnostic, un programme de travaux le cas échéant, éventuellement de trouver un locataire si l'on veut qu'ils soient loués quelques années, de récolter les loyers correspondants, de payer les dépenses, etc. Dans ce cas, nous sommes de véritables partenaires de l'aménagement urbain. Mais nous pouvons également conduire des missions de gestion temporaire, le temps pour une structure publique de conduire son projet.

**Vous travailler déjà beaucoup pour de grandes entreprises publiques ?**

Naturellement, parce que les entreprises publiques ont développé cette exigence de bonne gestion. Je pense à Postimmo par exemple, pour qui nous intervenons et où il y a un peu moins de gestion administrative et comptable, et beaucoup plus de gestion technique de facility. D'une manière générale, s'agissant de l'immobilier public, le potentiel de développement du facility management est considérable. Adyal a la particularité d'avoir réinventé le facility management, qui recouvre trois types de mission : le pilotage, l'exécution, le contrôle. La clé de la réussite pour le gestionnaire public est d'éviter toute forme de confusion, à l'opposé d'une logique de multiversité. Notre méthode, consistant à séparer clairement les tâches de pilotage et de contrôle des tâches d'exécution, nous semble être au cœur des besoins de facility management dans la sphère publique. A la fois, parce que la séparation des fonctions est beaucoup plus conforme à l'esprit public et parce que notre méthode est autrement plus douce envers les équipes internes. Notre objectif n'est pas de supprimer des équipes, mais d'accompagner nos clients et leurs collaborateurs pour travailler mieux, et se professionnaliser.

**Le groupe Adyal**

Adyal, leader français indépendant des services immobiliers aux entreprises, a été repris en 2020 par Ulysse Investissements, fonds dédié de la société française d'investissements IPE (Investors in Private Equity). En 2011, Adyal a conseillé plus de 400 clients et géré près de 1 200 mandats, pour un total de 17 millions de mètres carrés. L'entreprise emploie 200 collaborateurs dans 21 sites en France. IPE et Ulysse Investissements détiennent par ailleurs le groupe Urbania, troisième réseau français d'administration de biens. Nicolas Jaquet, ancien préfet et ancien délégué à la Batar (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale), est le président exécutif d'Urbania-Adyal, dont Paul Cornaille est le directeur général.

Et si nous sommes parvenus à développer notre offre avec Postimmo, GDF Suez, GDF France Télécom, qui ont réussi ces dernières années leur mutation entrepreneuriale, c'est parce que nous proposons une méthode respectueuse des valeurs du service public. Nous sommes là en pilotage et en contrôle. Nous venons par exemple de remporter un marché pour la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, pour gérer un hôtel technologique (sur le technopôle Château-Combert) et une maison du développement industriel, mais également pour la Ville de Marseille, avec le pôle médias de la Frèche de la Belle de Mai (19 000 m<sup>2</sup>). Nous avons le même type de contrat avec le Grand Nancy.

**A combien estimez-vous votre marché potentiel ?**

À titre de comparaison, nous gérons 17 millions de mètres carrés en 2011, alors que le potentiel État est, grosso modo, de 100 millions de mètres carrés, sans parler de celui des collectivités territoriales. On le voit, il y a un immense potentiel de développement dans les années à venir en direction des structures publiques, qu'elles soient État, collectivités locales, établissements publics ou entreprises publiques. C'est un champ énorme qui s'ouvre dans le domaine immobilier, avec la possibilité de gérer plus professionnellement, et de réaliser des économies de coût de l'ordre de 20 %. Notre objectif n'est pas de diminuer la qualité de service, mais de nous mettre d'accord avec nos clients sur la qualité de service souhaitée, puis de la mesurer objectivement. Il y a bien sûr des exigences publiques que de réduire les coûts, mais, en même temps, il faut trouver la bonne solution pour que le décideur public reste le décideur. Et je ne crois pas à la solution : "Allez-y, je vous donne les clés et on se retrouve dans vingt ans." Ne serait-ce que parce que les mandats électifs sont courts. Notre ambition, c'est à la fois de redonner au décideur public toute sa responsabilité et de trouver des formules adaptées aux usagers, aux équipes internes existantes et à l'attente des populations. |

Propos recueillis par **Antoine Loublère**

Une version développée de cet article est disponible sur le site [www.bibip.fr](http://www.bibip.fr)

# L'aménagement métropolitain sous contrainte financière

L'aménagement urbain est au cœur d'un processus de production de valeurs due à la cession de droits à construire. Dans les métropoles françaises, ce processus est maîtrisé par des opérateurs spécifiques, le plus souvent des établissements publics d'aménagement (EPA), créés à l'initiative de l'État mais dotés d'une gouvernance partagée avec les collectivités. **Isabelle Baraud-Serfaty**, consultante en économie urbaine, maître de conférences à Sciences Po, analyse leurs modalités d'intervention, entre ambitions sociales et urbaines et financiarisation endogène.

Pour comprendre ce qu'il se joue actuellement dans la transformation physique du cadre urbain, et en particulier dans la transformation du cadre bâti en France, il est bien sûr important d'analyser l'impact des marchés et des investisseurs financiers, notamment sur le champ de l'immobilier. Cette évolution de la ville qu'ils introduisent reste toutefois relativement circonscrite à certains types de produit et à certaines localisations – elle pose en particulier et en creux la question des produits ou des localisations "hors marché" qui ne correspondent pas aux critères d'investissement. Pour élargir l'angle d'observation et de partir du territoire, en examinant le moment charnière où celui-ci, via l'activité d'aménagement, se transforme en droits à construire. Plus spécifiquement, nous avons choisi de nous intéresser à l'aménagement des ZAC d'échelle métropolitaine, et notamment (mais pas exclusivement) à celles qui sont portées par des établissements publics d'aménagement (EPA) dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN)<sup>1/1</sup>. Leur taille (plusieurs centaines de milliers de mètres carrés<sup>2/2</sup>) et leur localisation en cœur de métropole les incluent dans le "terrain de jeu" des investisseurs, ce dont témoigne par exemple la présence de ceux-ci au Mipim. En même temps, la cohésion du grand territoire dans lequel ces ZAC s'inscrivent est souvent un des objectifs premiers de leur plan stratégique directeur. Or cette tension, si elle est inhérente au phénomène de métropolisation, se trouve encore exacerbée par la contraction des moyens financiers publics. Les ZAC d'échelle métropolitaine illustrent ainsi un défi majeur et inédit : réaliser des opérations d'intérêt métropolitain, voire d'intérêt national, dans un contexte de moyens financiers publics limités.

## L'aménageur métropolitain, une figure inédite

Même si des sociétés d'économie mixte (SEM) ou des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA)

peuvent traiter des ZAC d'échelle métropolitaine<sup>3/3</sup>, les EPA restent l'aménageur le plus emblématique de ce type d'opération. La multiplication des EPA dans les années 2000<sup>4/4</sup> a par conséquent été analysée comme une recentralisation qui ne dirait pas son nom, et le fer de lance d'un retour de l'État aménageur, qui, grand instigateur des villes nouvelles dans les années 1960, avait vu cette vocation disparaître avec la décentralisation. Cependant, il ne s'agit en aucun cas d'un retour à la situation antérieure. Un premier contraste fort par rapport aux villes nouvelles tient au fait que l'aménagement des OIN est de plus en plus négocié entre l'État et les collectivités locales. En effet, les communes gardent la maîtrise du plan local d'urbanisme (PLU)<sup>5/5</sup> et, même si la décision finale relève du préfet, elles doivent approuver les dossiers de création et de réalisation de ZAC.

Les EPA sont également amenés à porter une plus grande attention à la question de la reprise en gestion des équipements publics par les collectivités locales. Le meilleur exemple est sans doute celui de la Défense : la création de Défecto<sup>6/6</sup> marque la fin d'une époque où l'EPAD assurait la gestion des équipements publics, alors même que les recettes fiscales qui permettent de faire face à ces dépenses sont perçues par les collectivités.

Enfin, les collectivités locales sont de plus en plus présentes, et actives, dans le conseil d'administration des EPA<sup>7/7</sup>.

On assiste donc à une forme de recomposition des acteurs publics, avec un aménagement négocié entre l'État et les collectivités locales, mais aussi entre les différents niveaux de collectivité. L'aménageur métropolitain dispose ainsi d'une forme d'autonomie par rapport à sa tutelle d'État, en même temps qu'il se retrouve en position d'orchestrier le consensus entre les différents échelons politiques.

Un second contraste par rapport à l'époque des villes nouvelles tient à la faiblesse – en regard de l'importance des opérations – des moyens financiers à la disposition de ces EPA. Le *credit crunch* qui frappe l'État et les collectiv-



STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT, POLITIQUES PUBLIQUES ET DROIT DE CITÉ

Vers une ville à 7 %

Le rôle croissant d'une véritable industrie de l'investissement dans des objets urbains est susceptible de produire une "ville à 7%", appréhendée uniquement en termes de rentabilité financière. **Katia Atkuter**, **Antoine Guironnet** et **Ludovic Halbert** proposent de dresser une cartographie du déploiement de cette industrie, en soulignant aussi que les autorités publiques peuvent influencer sur son cours.

La ville a historiquement servi d'espace d'accumulation de richesse, jusqu'à dans la valeur de ses immeubles ou de ses infrastructures. Les développements urbains contemporains s'accompagnent cependant d'une intervention croissante d'acteurs financiers. David Harvey / 1 souligne à cet égard la capacité du capital à basculer de manière incessante de l'appareil de production (ce qu'aujourd'hui on appelle l'"économie réelle") vers le circuit d'accumulation "secondaire" que constitue l'environnement bâti de nos villes. C'est en ce sens que la "financiarisation de la ville", terme désormais en vogue / 2, s'accompagne d'un mouvement parallèle d'"urbanisation du capital". Cependant, la table croissante des économies dites développées, notamment européennes, laisse à penser que l'accumulation de la richesse dans les objets qui font la ville (les eaux, immeubles, infrastructures, équipements) repose de plus en plus sur les logiques d'acteurs financiers, au point de faire l'hypothèse d'un processus d'autonomisation de l'accumulation du capital investi dans l'environnement bâti. Cela incite à déplacer l'étude de la fabrique de la matérialité urbaine de la demande (des entreprises, des résidents, des clients, des usagers) vers l'offre, c'est-à-dire vers les logiques d'opérateurs, de décideurs et, comme nous l'analyserons dans cet article, d'investisseurs financiers dont les capacités d'action sont désormais intimement liées à la circulation des liquidités à l'échelle planétaire. Ces derniers représentent à présent une véritable industrie / 3 de l'investissement dans des objets urbains, constituée par un ensemble d'organisations dont le mandat consiste à investir des capitaux dans des équipements, des infrastructures ou, à l'image de ce qui nous intéresse ici, des immeubles / 4, afin d'en accroître la valeur financière sous contrainte de risque. Sans prétendre que la totalité, ou même la majorité de la production de l'immobilier ou des infrastructures relève de cette industrie, nous faisons l'hypothèse que celle-ci

joue un rôle croissant, directement ou par effets de diffusion, et contribue à produire des espaces urbains de manière spécifique. Ces espaces constituent le nouveau visage d'une "ville à 7%", résultat d'une pratique de l'espace urbain principalement (sinon uniquement) en termes de rentabilité financière / 5. En partant d'une recherche menée sur le patrimoine immobilier possédé par des investisseurs et complétée par environ 80 entretiens avec des représentants de cette industrie / 6, nous proposons d'en dresser une cartographie dont nous retranscrivons les quatre caractéristiques suivantes.

Des stratégies spatiales sélectives

D'abord, les stratégies d'investissement sont géographiquement très sélectives, affichant *a minima* une forte hyperesthésie spatiale et bien souvent un tropisme métropolitain caractérisé / 7. Les investisseurs développent des fonds paneuropéens recherchant ainsi des caractéristiques de marché propres à quelques grandes métropoles, Londres et Paris en tête, mais aussi à des "capitales économiques", comme les grandes villes allemandes, Madrid et Barcelone. Bruxelles ou encore Milan. "Revenons dans la stratégie, nous avons une sélection de pays très sûrs et des pays moins sûrs. À l'intérieur de ces pays, nous proposons une exposition immobilière des principales villes, avec un focus sur la liquidité. L'Italie, oui, mais, entre Reggio de Calabre et Milan, ce n'est pas la même chose. On se positionne sur la liquidité, des villes d'au moins 500 millions par an de transactions sur les bureaux. C'est le minimum vu depuis Paris / 8".

À l'échelle de la France, le biais métropolitain est tout aussi puissant, même s'il varie selon les types d'immobilier. Alors que le marché francilien concentre une part des investissements très supérieure à son poids démographique ou à sa croissance économique, le reste des capitaux est dirigé avant tout vers les métropoles régionales ou dans un corridor reliant des dernières en ce qui

concerne la logistique (le long de l'axe Paris-Marseille en particulier). Enfin, au sein des aires urbaines elles-mêmes, la polarisation constitue un facteur de décision revendiqué par les investisseurs. Les bureaux sont concentrés dans des quartiers tertiaires "avérés", qu'il s'agisse de pôles d'affaires parisiens ou bien des centres-villes de métropoles régionales; la logistique est repoussée dans des secteurs périphériques spécialisés; les activités commerciales, en particulier les grands centres commerciaux, sont localisées aux marges des principales agglomérations. L'industrie de l'investissement contribue à ce titre aux recompositions multipolaires caractéristiques des dynamiques de métropolisation.

Des ancrages permanents

En second lieu, même si le résultat souffre des exceptions, reflétant bien souvent des niches de spécialisation pour certains investisseurs, l'industrie de l'investissement entretient une relation sélective à l'environnement bâti. Les années 2000 ont vu l'affirmation d'"arbitrages" en défaveur de l'immobilier résidentiel (qui se poursuivent aujourd'hui / 9. Ce dernier est jugé trop coûteux en termes de gestion en raison de la multiplicité des locataires dans le cas français / 10. On lui préfère parfois quelques types d'habitat spécifique (résidence de santé, résidence pour étudiants, hôtellerie d'affaires), notamment parce que des opérateurs spécialisés en assurent la gestion intermédiaire, en ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, dominant dans le total des montants investis. Il s'agit plutôt d'une série de "produits" fortement spécifiques, voire standardisés. Les investissements directs ou indirects se répartissent entre les bureaux, les activités commerciales et la logistique; *a contrario*, la catégorie souvent un peu floue des locaux d'activité est moins attractive.

Au sein de cette typologie de produits, l'industrie de l'investissement tend à sélectionner des "actifs" (le glissement sémantique est révélateur) selon des caractéristiques qui reflètent au moins autant les attentes – et les capacités financières – des investisseurs eux-mêmes et de leurs prêteurs que celles des utilisateurs. Afin de réduire le nombre d'immeubles dans leur portefeuille, les gestionnaires privilégient des biens dont le coût d'acquisition est suffisamment élevé, éliminant *de facto* des biens de petite taille répondant à des entreprises utilitaires d'une autre nature. De la même manière, l'accent est mis sur des biens dont la surface le décloisonnement est maximale (quitte à encourager le décloisonnement des plateaux ou la standardisation des équipements techniques). Il s'agit de répondre à des normes censées refléter les besoins prêts aux utilisateurs, mais qui sont tout autant attendues par des investisseurs sou-

- 5/ Selon les fonds et les stratégies, les bureaux occupent en moyenne entre 20 et 30 % du patrimoine de la région Île-de-France, à 20 % ou plus, selon le niveau du risque considéré.
- 6/ Recherche menée au Ladis, université de la région Île-de-France, du PCA-MEDDT et de la région Île-de-France, en 2012. Outre les auteurs, sont associés à cette recherche : C. Baudouin, E. Desroches et B. Vercier.
- 7/ Ludovic Halbert, "L'immobilier d'entreprise, l'IFP, 2012", Ludovic Halbert, Louise David, Logiques financières de la ville", in P. Jacquet, R. K. Pichard, L. Tablana et B. Vercier, *La ville et le Borne Presses*, pp. 97-100.
- 8/ Propos d'un gestionnaire de fonds, Paris, 4 nov. 2011.
- 9/ Cf. par exemple le cas de Grénobles, qui amonçait 100 000 logements en 2000, mais n'en a plus que 120 000 en 2012, selon la région de la Savoie, 27 janvier 2012.
- 10/ La création de 444 millions de mètres carrés de bureaux par rapport à la signature d'une loi de 2007 sur les immeubles parisiens à BNP Paribas Cardif.
- 11/ Dans d'autres contextes nationaux, les mêmes investisseurs peuvent privilégier des types d'immeubles, y compris d'habitat collectif, qui ne sont pas en adéquation avec les normes parisiennes.
- 12/ Propos d'un chargé économique, collectivité territoriale, Camerun, 7 mars 2010.







Les banquiers nous manquent

l'aménagement ne leur sont pas favorables. Ceux qui sont apparus aux frontières il y a une dizaine d'années sont souvent repartis chez eux, sans grand succès.

La financiarisation de l'immobilier est donc très voyante sans être très importante. Sans doute moins importante que dans le Paris de Napoléon III. Nous avons certes nos partenariats public-privé (PPP), mais en quantité modérée, à l'initiative des institutions publiques. Le dernier en date ne souffre d'ailleurs aucune réserve, en tout cas dans la presse. L'architecte Renzo Piano / ZP peut déclarer sans se voir contesté que sa tour-tribunal-police judiciaire se voit contestée que sa tour-tribunal-police judiciaire "apporte de la gaieté" au quartier Paris-Batignolles. Hélas, comment apporter plus de joie au peuple avec des Palais de justice, puisqu'on décide au contraire d'en supprimer beaucoup ?

Les tours justement, emblèmes du capital s'il en est, sont l'expression du slogan dominant des trente dernières années : "Pas d'impôts, des loyers". En termes de fonctionnalité urbaine, elles sont à peu près ce que le requin de Damien Hirst dans le format est à l'art : des objets de standing et de collection spéculative. Les seigneurs de Wall Street peuvent s'en payer. Mais qu'en France, et plus généralement en Europe continentale ? Il faut reprendre feuille à feuille le dossier institutionnel et financier des tours : toutes ou presque bénéficient d'une aide publique (équipements primaires gratuits, terrains bon marché, facilités juridiques et fiscales, apport de locaux). Leurs promoteurs sont accrochés à l'État (national ou local) comme des moules à leur rocher.

Une prodigieuse ignorance

Pourquoi cette modération immobilière, alors que le même capitalisme financier consommé sans remords les entreprises et les ressources de tous les autres secteurs ? Je ne sais pas le premier à observer que le financement privé de la ville se heurte sans remède à des horizons temporels. Les cycles de valorisation et de dévalorisation des bâtiments et des terrains sont très longs, du moins en Europe. Or l'entrepreneur voit court, surtout quand elle est bancaire, et surtout maintenant.

D'autre part, les financiers sont victimes (à moins que d'autres ne paient pour eux) d'une prodigieuse ignorance des mécanismes économiques et sociaux en jeu dans les villes. Considérons l'affaire des *subprimes*, génératrice d'une crise mondiale. On accordait à des Américains aux revenus modestes des prêts qu'ils étaient incapables de rembourser dans des conditions normales. Il convenait donc d'en majorer les termes, pour compenser le préteur de sa bécélité. "Les pauvres paieront plus cher". Qu'un banquier fasse de tels rêves, quoi de plus naturel ? Mais qu'il croie à leur réalisation durable ? Le ressort du montage était une foi aveugle en l'augmentation rapide et illimitée des prix du logement aux États-Unis. Ainsi les crédits se trouvaient-ils gagés, non pas sur la solvabilité des

B/  
C.F. l'entrepreneur avec Henry Bellet, *Le Monde*, 27 fév. 2012.

\* CNRS et IODRI Sciences Pb.

1/  
Ingérid Napier-Coullet, *Le Monde*, 27 fév. 2012.

CONTREPOINT

par Vincent Renard\*

Ville et finance : quoi de neuf ?

L'expression "ville financiarisée" soulève une première question, celle de la forme active du verbe. La ville est depuis plusieurs millénaires un actif financier. Dans l'Égypte ancienne, les géomètres, les "harpedonaptés", évaluaient les biens à la fois par leur rendement locatif et leur valeur vénale, occupant l'un par l'autre pour assurer que l'impôt était correctement calculé. Terains et immeubles ont toujours été l'objet d'un marché, sous des formes diverses. L'étalement métro carie à une longue histoire, et jusqu'aux pays qualifiés de "socialistes", dans lesquels des systèmes d'échange et de troc ont persisté.

Alors à quel point référer le mot "financiarisé" ? On pense bien sûr à la traduction capitaliste des sociétés par actions dont le capital est lui-même constitué d'immeubles. Ici encore, rien de nouveau, la période du second Empire en France est bien représentative de ce capitalisme immobilier, concomitant d'ailleurs au développement du système bancaire. Crédit foncier, Crédit lyonnais et bien d'autres se sont développés à cette période.

Plus récemment, la "finance immobilière" s'est développée assez rapidement depuis une trentaine d'années, en particulier sous la forme des SCPI, puis des SIC, qualifiées dans le langage courant de "fondières cotées", en particulier pour l'immobilier d'entreprise, les bureaux, centres commerciaux, plates-formes logistiques, etc. La part consacrée au logement reste minime dans le bilan de ces sociétés, d'ailleurs strictement limitée au secteur haut de gamme. Au total, on doit bien considérer que le montant des actifs immobiliers "financiarisés" représente une part très restreinte, à la fois du total du capital immobilier et de l'ensemble des marchés financiers. La capitalisation boursière totale des SIC reste inférieure à 50 milliards de dollars. Et si la part des REIT (*Real Estate Investment Trusts*) aux États-Unis est plus importante, elle en reste une part très mineure.

D'abord, pour comprendre l'évolution actuelle de l'urbanisme, il importe de saisir l'impact financier du banquier et le logement : la force de frappe financière du premier est sans commune mesure avec celle du second. Dans les zones à fort enjeu pour la construction de bureaux, le logement ne fait pas le poids en termes de rendement. Comment unoyer logement – déjà élevé – de 25 euros par mois, pourrait-il rivaliser avec un

immeuble de bureaux loué 600 euros le mètre carré par

an (oui, ainsi vont les choses, le logement se compte au mois, le bureau à l'année !) ? Dans un contexte de planification souple, la structuration du territoire se fait de plus en plus en fonction du rendement financier de l'usage retenu, et il est clair qu'à ce jeu l'immobilier d'entreprise l'emporte : c'est lui qui définit de manière croissante la structure urbaine, constituant le premier enjeu de la "financiarisation". Le logement est condamné à rester le "laissez-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier" / 1.

La volatilité croissante des marchés

La déreglementation des mouvements financiers est une dimension nouvelle depuis une vingtaine d'années, dans un contexte de volatilité croissante des marchés. Sans vouloir ici introduire le quel que analyse de la crise financière actuelle, on peut rappeler que la crise immobilière "post-bulle" au cours des années 1990 née dans une large mesure de la crise foncière et immobilière japonaise, s'est dégonflée en quelques années, laissant de douloureuses cicatrices, et de velleux propos du style "plus jamais ça", agrémentée de quelques règles prudentielles pour rassurer "les marchés". Et pourtant, la roue de la fortune redémarre depuis la fin du siècle dernier, avec en particulier la crise dite "des *subprimes*", c'est-à-dire ces clients incertains auxquels les banques étatsuniennes ont prêté, sous couvert d'une croissance continue des marchés immobiliers.

L'innovation financière – pour le pire – a consisté à développer cette alchimie complexe de la multiplication des intermédiaires, de la titrisation et plus encore de la titrisation croisée : le client de la banque achète un titre de telle ou telle banque, mais il ne sait pas quels sont les actifs sous-jacents. Tant que le principal sous-jacent de base, le logement, continue à monter, il n'y a pas d'inquiétude. Mais les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, le docteur s'est installé à partir de 2007 aux États-Unis. Dès lors que les prix se retournent, l'emprunteur "subprime" ne parvient plus à rembourser son emprunt, doit vendre, souvent à un prix inférieur au montant de la dette qui lui reste à payer (*negative equity*).

Résultat : plus de cinq millions de familles ont ainsi été expulsées de chez elles depuis 2008. Le rêve de la propriété pour tous n'a eu qu'un temps, et le taux de propriétaires occupants ne cesse de diminuer aux États-Unis.





Campement pour les victimes des subprimes.

Le catalyseur des subprimes

Cette crise du marché du logement subprime a été le catalyseur qui a marqué le début de la grande crise financière qui s'est déployée depuis cinq ans. Alors, "plus jamais ça" ? S'agit-il d'une pathologie USA, dont la France serait à l'abri ? Oui et non... D'une part, il est vrai que le fonctionnement de notre système bancaire, l'ensemble des règles prudentielles auxquelles il est soumis, le tient à l'écart des dérives auxquelles a donné lieu le fonctionnement du *mortgage* aux États-Unis. Mais, d'autre part, nous sommes attentifs, comme le monde entier, par la contagion des "produits toxiques", comme on appelle maintenant ces valeurs mobilières résultant du croisement improbable de crédits (très) risqués au logement, de crédits à la consommation et autres joyeusetés bancaires. Et on ne compte plus dans notre pays, les acteurs importants, privés ou publics, qui détiennent en portefeuille de ces produits "toxiques" dont ils ne savent que faire.

Au-delà de cette question précise, reste le point central de la dérive du prix du logement rapporté au pouvoir d'achat des citoyens. Ce prix – exprimé en prix moyen d'un logement en termes de revenu annuel disponible moyen d'un ménage – a plus que doublé à Paris entre 1997 et 2011, passant de cinq ans à plus de douze, tandis qu'il est passé en province de 2,2 années à 4,6. Certes on ne peut imaginer qu'une telle évolution se poursuive, aggravant encore la crise du logement. Reste maintenant

à définir et mettre en œuvre une politique d'ensemble, pour limiter les hausses futures, ralentir celle des loyers, mais aussi et surtout pour relancer la production de logements à des prix abordables, dans de bonnes localisations. C'est le rude défi qui est posé au nouveau pouvoir politique. | Vincent Renard (7 mai 2012)

A lire

Le récent dossier de la revue *Esp@rit* sur "Le logement au cœur de la crise" (n° 774, janvier 2012) livre les clés d'une approche à la fois politique, sociale, économique et financière de la question. En effet, comme le souligne Vincent Renard, qui a coordonné ce dossier, "le retournement du marché immobilier est intimement lié à la crise depuis 2008", et en "période d'incertitudes sur l'avenir et de fragilisation économique, le logement est une valeur refuge". Les spécialistes réunis livrent leur diagnostic sur la "crise française du logement", à ne pas confondre avec la crise financière globale, d'autant que, comme l'analyse finement Ingrid Nappi-Choulet, "le logement apparaît comme un laissez-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier". La situation française renvoie plus à des questions de choix politique et de gouvernance, évoquées d'emblée par Vincent Renard sous le titre "Une politique du logement devenue illisible". Au-delà de leurs divergences, les auteurs (Bernard Colos, Thierry Debrand, François Meunier, Christophe Robert, Claude Taffin...) tombent donc d'accord pour souhaiter une meilleure intégration du logement dans l'ensemble des politiques urbaines et métropolitaines. | A. L.

## D.3 Trajectoires

Le troisième axe retenu signale une bifurcation importante dans mes travaux, tant sur les terrains puisque l’Ile-de-France et ses espaces centraux y sont très présents, que sur l’objet (les prix et les transactions immobilières) et sur l’approche théorique et méthodologique (voir Volume 1, 3e partie). Le questionnement porte plus particulièrement sur la définition de trajectoires locales en partant de l’analyse des dynamiques des prix immobiliers. Il s’agit d’aborder la complexité des mutations urbaines en cours, les valeurs immobilières traduisant non seulement les caractéristiques intrinsèques d’un logement, mais aussi les qualités d’un lieu, évaluées et perçues à différents échelons (situation dans l’agglomération, caractéristiques du quartier mais aussi de la rue). L’évolution des prix est de plus un puissant déterminant du tri social qui s’opère dans les métropoles. L’objectif méthodologique consiste à se baser sur des données désagrégées fournies par des bases telles que la base BIEN (Chambre des Notaires d’Ile-de-France), ou des bases de référencement des annonces immobilières (Etats-Unis) afin d’analyser à la fois la dimension spatiale de la propagation des hausses et baisses de prix (effets de seuil, discontinuités, vagues de valorisation), et la dimension temporelle des trajectoires locales comparées.

### Des données individuelles aux trajectoires locales des prix

Dans le cadre d’un premier contrat de recherche avec la Mairie de Paris, nous avons analysé avec Marianne Guérois (Univ. Paris-Diderot, UMR Géographie-cités) les aspects méthodologiques de l’utilisation de données désagrégées en comparant les avantages des lissages (méthode des potentiels), des analyses multivariées des trajectoires locales des prix, et des analyses de discontinuités dans une étude montrant la évolution des effets de ruptures et discontinuités dans la phase haussière et homogénéisatrice des prix à Paris entre 1990 et 2003 [F19]. Ce premier objectif est complété plus récemment par une collaboration avec Guilhem Boulay (Aix-Marseille Université, UMR TELEMME) et Marianne Guérois dans laquelle nous développons conjointement une analyse comparée des trajectoires acquéreurs-vendeurs dans les communes de Paris-Petite Couronne et dans l’agglomération marseillaise. L’effort méthodologique porte essentiellement sur les modes d’analyse du changement local et d’une analyse multivariée des couples acquéreurs-vendeurs agrégés [F20]. Ces travaux ont également fait l’objet de valorisation dans l’Atlas des villes durables (Autrement) ★ et dans Métropoles et Mondialisation ★, sous forme de planches cartographiques.

F19 Guérois, M., & Le Goix, R. (2009). La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003). *Cybergeo, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques*, 470, 25 p. (En ligne : <http://www.cybergeo.eu/index22644.html>) [p. 371]

F20 Boulay, G., Guérois, M., & Le Goix, R. (2011). Acquéreurs et vendeurs dans l’inflation immobilière : une analyse des trajectoires locales à Paris et Marseille (1996-2006). In Pumain, D. & Mattei, M.-F. (Eds.), *Données Urbaines* (Vol. 6, pp. 167-179).

Paris : Anthropos / Economica. ([http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00643569/PDF/ArticleDU6\\_boulaygueroislegoix.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00643569/PDF/ArticleDU6_boulaygueroislegoix.pdf)). [p. 397]

## Les périphéries et les trajectoires des prix

J'ai prolongé une démarche initiée mais inaboutie de la thèse sur l'effet des enclosures résidentielles sur l'évolution des prix immobiliers entre 1980 et 2000, afin de mettre en évidence l'effet de valorisation qui en découle [G18] : la démonstration met l'accent sur le rôle de la survalorisation relative qui permet aux propriétaires des biens d'effacer les surcoûts liés à la gouvernance urbaine privée, mais pointe aussi les dévalorisation brutales de ces biens dans les lotissements fermés en cas de défaillance de la copropriété (*market failure*). Cette contribution dans *Cybergeogeo* appartient à une série d'articles que j'avais rassemblés à l'issue du colloque de Pretoria en 2005 (Afrique du Sud) où s'était tenue la 3e conférence internationale du réseau Private Urban Governance : <http://cybergeogeo.revues.org/23966> <sup>12</sup>.

Les développements méthodologiques consistant à travailler conjointement sur les trajectoires et des données désagrégées ont pu être appliqués dans des travaux qui relèvent du contrat du *National Institute of Health* sur les gated communities, partant d'une information désagrégée pour préciser les effets de valorisation relative liées aux enclosures entre 1980 et 2008, dans le contexte particulier du début de la crise des subprimes, dans *International Journal for Urban and Regional Research* [A21] <sup>13</sup>.

Enfin, dans le cadre de la démarche portant sur l'étude des morphologies des lotissements périurbains, l'analyse des trajectoires locales des prix et des appartements acquéreurs-vendeurs a été mobilisée sur le terrain de l'Ile-de-France. Les prix immobiliers étant un bon indicateur des contraintes du marché, de la visibilité et l'accessibilité de l'offre immobilière, qu'il est intéressant de croiser avec les profils socio-économiques des vendeurs et des acquéreurs. Cela permet de saisir des évolutions socio-économiques locales, très prégnantes dans le périurbain francilien sous l'influence des acquéreurs occupants. Ainsi, les tendances à l'appréciation ou à la dépréciation des prix immobiliers (1996-2006) peut être croisée avec les données sur l'espace bâti, en démontrant la relation significative entre ces tendances immobilières et les types de morphologies résidentielles qui ont été construites dans le périurbain.

12. Articles rassemblés dans ce dossier : Landman, K, The storm that rocks the boat : the systemic impact of gated communities on urban sustainability, <http://cybergeogeo.revues.org/11133> ; Plöger, J., The emergence of a 'City of Cages' in Lima : neighbourhood appropriation in the context of rising insecurities, <http://cybergeogeo.revues.org/6785> ; Charmes, E., Suburban fragmentation versus mobilities : is suburbanism opposed to urbanism ?, <http://cybergeogeo.revues.org/4882> ; Low, S., Towards a Theory of Urban Fragmentation : A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, and the State, <http://cybergeogeo.revues.org/3207>

13. Cette contribution avait fait partie d'une série d'articles sélectionnés par Roger Kiel, dans le cadre d'un numéro virtuel spécial consacré à Los Angeles, et édité pour la tenue des AAGs à Los Angeles en avril 2013. [http://onlinelibrary.wiley.com/journal/10.1111/%28ISSN%291468-2427/homepage/urban\\_sociology\\_articles.htm#LOS\\_ANGELES](http://onlinelibrary.wiley.com/journal/10.1111/%28ISSN%291468-2427/homepage/urban_sociology_articles.htm#LOS_ANGELES)



Le travail avait été mené conjointement avec Alexandre Huet, qui avait dans son M1 mené des analyses préliminaires et consolidé la base de données de l'IAU. Ces analyses sont encore préliminaires, mais sont fécondes et seront prolongées : le projet de recherche précise les liens entre cette étude des trajectoires locales des contextes de prix et du changement social d'une part, et les analyses portant sur la production du périurbain. La contribution reproduite ici avait été soumise en septembre 2012 à la revue *Environment and Planning B*, et avait été présentée au congrès de l'ENHR (Toulouse, 2011), puis dans une version amendée aux AAGs à Los Angeles en 2013, dans un atelier consacré aux méthodes permettant de capturer les effets complexes locaux (Methods for Capturing Complex Joint Effects in Small Area Social Analysis), organisé par Michael Reibel et Mei-Po Kwan [G22]<sup>14</sup>.

- G18 Le Goix, R. (2007). The impact of gated communities on property values : evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980-2000). *Cybergeo*, (375), 20 p. (En ligne : <http://www.cybergeo.eu/index6225.html>) [p. 347]
- G21 Le Goix, R., & Vesselinov, E. (2012). Gated Communities and House Prices : Suburban Change in Southern California, 1980 ?2008. *International Journal of Urban and Regional Research*. doi : 10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x. (<http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01139.x>). [p. 411]
- G22 Le Goix, R., & Huet, A. (2013). The interactions between suburban street patterns, property values and socio-occupational trajectories in the western suburbs of Paris. Paper presented at the American Association of Geographers Annual Meeting - AAGs 2013, Los Angeles, CA. [p. 435]

---

14. Quant à l'article soumis à EPB, l'avis reçu en décembre 2012 demandait d'importantes révisions et une ressoumission. Néanmoins, pris dans les temporalités de la préparation de l'HDR d'une part, et contraint par la convention qui me liait quant à l'exploitation et à l'accès aux données de la base BIEN (limitée au 31/12/2012), j'ai décidé de retirer cet article, qui fera l'objet d'une révision après que les droits sur la base auront pu être renégociés.



## Cybergeoe

**Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in  
the City, Pretoria, South Africa, Feb.28-March 3, 2005**

Renaud LE GOIX

# The impact of gated Communities on property values: evidence of changes in real estate markets -Los Angeles, 1980-2000

L'impact des gated communities sur les valeurs immobilières : mesurer  
les évolutions dans le marché immobilier (Los Angeles, 1980-2000)

article 375

### ABSTRACT/RÉSUMÉ

The paper focuses on how gated communities, as private means of providing public infrastructure and security, real estate products and club-economies, produce changes in housing market patterns. Based on an empirical study of Los Angeles (California) data, it aims to trace to what extent gates and walls favor property values and if the presence of gated communities produces over time (1980-2000) a deterrent effect on non-gated properties abutting the enclave, or close to it. Resulting from a demand for security, gated communities are a leading offer from the homebuilding industry. But their spread emerges from a partnership between local governments and land developers. Both agree to charge the homebuyer with the cost of urban sprawl (construction and maintenance costs of infrastructure within the gates). Such a structuring of residential space is particularly desirable on the urban edges, where the cost of urban sprawl exceeds the financial assets of local public authorities. New private developments provide local governments with new wealthy taxpayers at almost no cost. As compensation, the homebuyer is granted private and exclusive access to sites and amenities (lakes, beaches, etc.). Such exclusivity favors the location rent, and usually positively affects the property values within the gated enclaves. But it is also assumed that operating cost of private governance are paid for by the increase of property values. Market failure nevertheless occurs when costs rise above sustainable levels compared to property values. Changes produced by gates yield to at least two outcomes. At first sight, residential enclosures produce a price premium, thus being a smart investment. Furthermore, gated communities might well be able to generate enough property value to pay off the price of private governance. But this analysis holds only on a short term basis. In the long term, larger and wealthier gated communities are successful in shielding their property values and generate enough revenue to pay the cost of private governance, whereas a majority of average middle class gated enclaves do not succeed in creating a significant price premium, and / or did not maintain significant price growth during the last decade. Such gated neighborhoods are at risk of a market failure in the private provision of urban infrastructure, leading to potential decay.

Les gated communities sont généralement décrites à la fois comme des moyens privés de financement d'infrastructures collectives et de sécurité, des produits immobiliers et des économies de clubs. L'article se penche sur la manière dont elles produisent des fluctuations dans le marché immobilier. Partant d'une étude empirique de données relevées à Los Angeles (Californie), il s'agit d'évaluer comment les enclosures (portails et enceintes) favorisent les valeurs immobilières de propriétaires ; et si la présence de gated communities dans un voisinage influe sur son évolution dans le temps (1980-

2000), du fait d'une déprédation de la valeur des biens immobiliers non protégés par une enceinte, mais situés à proximité de celle-ci. En raison d'une forte pression sécuritaire, les gated communities marquent fortement l'offre immobilière contemporaine. Mais leur diffusion émerge aussi d'un partenariat entre les gouvernements locaux et les lotisseurs. Chacun en effet s'accorde à faire financer les coûts de l'étalement urbain (construction et entretien des infrastructures et équipements urbains situés derrière l'enceinte) par le propriétaire d'une habitation. Cette forme d'espace résidentiel s'avère particulièrement intéressante sur les fronts d'urbanisation, où les coûts de l'étalement excèdent les capacités financières des autorités publiques locales. Les nouveaux lotissements privés fournissent ainsi aux collectivités locales de nouveaux contribuables, sans que celles-ci n'aient à en financer l'installation. En compensation, le propriétaire résidentiel se voit garantir un accès exclusif et privé au site et à ses aménités (lacs, plages, etc.). Une telle exclusivité favorise généralement la rente de site, et en générale joue en la faveur des valeurs immobilières des propriétés intra muros. Ceci suppose que les frais liés à la gestion privée de la copropriété (entretien...) soient compensés par une augmentation substantielle des valeurs immobilières. Une défaillance du marché peut se produire si les coûts du lotissement augmentent trop pour être compensés par les gains de valeur immobilière. Des évolutions observées, on dégage deux tendances. A court terme, les enclosures résidentielles génèrent une surévaluation des valeurs immobilières. De plus, les gated communities semblent pouvoir générer suffisamment de surcroît de valeur pour compenser les coûts de la gouvernance privée. A long terme, alors que les enclaves les plus aisées et les plus grandes parviennent à générer un surcroît de valeur suffisant, la majorité des gated communities de la classe moyenne n'y parviennent pas, et / ou ne connaissent pas de hausse significative de leurs prix dans la dernière décennie. Ces lotissements fermés courent alors le risque d'une « défaillance du marché » dans la gestion d'équipements collectifs, et sont menacées par le déclin.

## PLAN

A systemic analysis of property values and gated communities  
 Property values in gated communities vs. potential spill-over effects  
 Gated communities, property values and local governments  
 How does the enclosure affects property values ?  
 Operating costs  
 Supply and demand for security features  
 Space matters : interactions with the vicinity  
 Inside the walls: price premium and homogeneity  
 Protecting property values  
 Are gated communities more expensive than their neighbors ?  
 Price change vs. increasing cost of private governance  
 Comparing gated communities and their contiguous neighborhoods, 1980-2000  
 Price change and risks of market failure  
 Conclusion

## TEXTE

- 1 Are gated communities and their residential private governance effort at risk because of market failures in the private provision of collective goods ? Though abrupt, this question overlaps all concerns about property values behind the gates of secure and privately operated residential communities.
- 2 Gated communities have been defined in two major ways: either as sub-units within more general territories, or as independent spatial units. Some consider GCs as a facet of large planned communities or Common Interest Developments (CIDs) (McKenzie, 1994, 2003; Kennedy, 1995; Gordon, 2004). Alternatively, others argue that the existence of fences and walls, and security features (guards, surveillance cameras) distinguish GCs as residential settings that are significantly different from non-gated enclaves (Blakely and Snyder, 1997; Le Goix, 2002; Low, 2003).
- 3 The latter definition will help to get a better understanding of how gates, walls and security features interact with property value and changes in the residential patterns in urban America. Homeownership inside a gated community shall be seen at first as a real-estate investment ; second, as a private attempt to gain local control over the neighborhood in order to maintain the tidiness of the environment through a property owners association (Newman, 1972; Newman, 1996) ; and, finally, to secure behind

gates a composite desire for status exhibition, security of one's relatives, a certain kind of exclusive lifestyle, and a warranty of a life-time investment in an American context, where mortgages run for several decades (Low, 2003; Bjarnasson, 2000; Blakely & Snyder, 1997).

- 4 But gated communities have a cost, and homeowners must sustain both the cost of building infrastructure and collective goods (roads, streets, sidewalks, water / communication networks) that are usually borne by public governments, and the cost of maintaining these collective goods. In a "Tieboutian" city where location of homeowners is in part an arbitrage between the best level of public services and the lower cost (i.e. : the lower property taxes) (Tiebout, 1956), this assumes that a homeowners association which favors consensual decision-making might be more effective than a public central government in providing collective goods that best satisfy residents. Nevertheless, the efficiency of a gated community is subject to its capacity to satisfy its residents. As a market-based solution, if residents and prospective buyers are unsatisfied with the level of security and the maintenance of common property, a gated neighborhood can be struck by urban decay and a sensitive loss of property values, thus failing to reach its goal.
- 5 This paper aims to assess the impact of gates and walls on property values over time (1980-2000), and whether gated properties generate enough value to compensate the cost of private governance. Previous research based on case studies and hedonic prices modeling have clearly demonstrated that gating a private neighborhood is more efficient than regular private governance (non-gated homeowner association) in protecting property values (Bible & Hsieh, 2001; Lacour-Little & Malpezzi, 2001). Instead of focusing on case studies, this paper addresses the issue of prices at the scale of the whole metropolitan Los Angeles area. Based on evidence raised in the literature, a first section proposes a systemic analysis of price determination in gated neighborhoods (price premium hypothesis), given a complex chaining of positive and negative externalities that might affect them, through multiple scales of interactions. Next, the price premium produced by the enclosure is empirically tested, by the means of price patterns comparison at the metropolitan area level for a database of 219 GCs. While in a majority of cases, the price premium hypothesis is verified, the last section specifically focuses on GCs which does not succeed in shielding their property values behind gates and walls.

## A systemic analysis of property values and gated communities

- 6 Analyzing gated communities in the real-estate market requires considering the broader context of how property rights and property values interact with other land-uses in the specific case of gated enclaves. As a consequence, this paper does not aim to provide a comprehensive review of more than a decade of literature defining, describing and analyzing gated communities in different national contexts **1**.
- 7 This section focuses on how empirical and theoretical findings about property value patterns and gated communities interact in intricate threads of property rights, management issues, planning policies, and in the nature of a real-estate product. The terminology of "property values" refers to the property price paid for by the owner of land and built property, and does not make reference to the assessed value used by the county tax assessment **2**.
- 8 This systemic analysis of complex interactions impacting the property prices requires us to consider gated enclaves as an independent system, everything being equal in terms of location within the system of property prices in the urban area, which depends on location, job patterns, polycentric patterns, etc. It aims at sorting out the respective effects on property values of (1) private urban

governance and (2) the enclosure in the specific case of gated communities. Figure 1 summarizes the system governing property values in the realm of private governance in a gated community, and their interactions with other local communities and public bodies of government. It illustrates the discussion and review of empirical and theoretical literature in the following sections, and how gating a private communities purposely impacts property values.

## Property values in gated communities vs. potential spillover effects

- 9 On the one hand, private firms, developers and homeowners, each operating optimal location decisions, produce social costs and generate spillover effects, such as pollution, sprawl, congestion, competition for land uses, land speculation and free-riding (Scott, 1980). Interpreted as a market failure (Bator, 1958), such externalities represent a cost for the society as a whole. Following this thread, gating a neighborhood can be conceived in a first instance as a private pre-emptive solution to market failures. It supplies the residents with their own private governance effort to avoid spillovers from urban residential and industrial developments (crime, traffic, congestion and decay). In so doing, gated communities also produce spillover effects on their neighbors. The reverse is also true: land-uses abutting the walls, which might be Planned Unit Developments as well as non-residential developments (commercial malls, recreational areas, industrial activities, etc.) also produce spillovers. In what seems to be a complex pattern, a field of positive and negative externalities is produced by the interaction of land-use and intricate property rights in urban regions.
- 10 Furthermore, as property rights are not a simplistic opposition between public and private realms, the latter encompasses a vision of the capitalist production of city space as fragmented into small, local consumption clubs (Webster & Lai, 2002) addressing the specific needs in collective goods of a locality. Government, real-estate developers as well as community action can “*effectively assign property rights over shared neighborhood goods, and in so doing create a set of included ‘members’ and a set of excluded ‘nonmembers’*” (Webster, 2002). In these schemes, property rights and membership attached to some collective goods (like in gated communities) are collectively producing externalities over the outsiders and ‘nonmembers’, as individual properties within the walls might also be stricken by diseconomies and costs endured by the community as a whole, ultimately producing decay and loss of property value.
- 11 On the other hand, an important assumption of some studies is that public provision of collective goods and services is inefficient, because of the diseconomies of bureaucracy and the economies of scales allowed by private management and competition between firms. This was demonstrated in several case studies (Spann, 1977; Davies, 1971; Kristensen, 1983). Rejecting the market-failure hypothesis, Foldvary (1994) argues that private communities can provide collective goods by consensual agreement. He rejects the assumption of free-riding as a diseconomy that private communities would be unable to overcome ; as a result, private communities might be more efficient in providing public goods than are public governments. He furthermore argues that private communities (like the private Streets of Saint Louis built in 1867) are actually financing their own collective goods according to the cost/benefits paradigm, whereas public government determines infrastructure investment according to the tax base, thus being inefficient from the libertarian political-economy viewpoint (from another point of view, the cost of public provision should nevertheless not be seen as a diseconomy when considering the equity arguments of wealth redistribution). In this cost/benefits analysis, infrastructure is financed by the homeowners association and paid for by the location rent, which is said to generate for each homeowner enough property value as benefits from the neighborhood improvements (Foldvary, 1994).

## Gated communities, property values and local governments

- 12 Another level of analysis focuses on the interface between private governance and public authorities. Most analysts argue for a “cash-cow factor” hypothesis, namely, that gated and, generally speaking, private neighborhoods enable public authorities to manage growth with greater fiscal resources. It is well known that the regional diffusion of gated communities is related to suburban growth, an endemic anti-fiscal posture, and municipal fragmentation : the following section reviews some of the arguments sustaining this idea, and further developed and empirically based in Dilger (1992), McKenzie (1994), Ben Joseph (2004) and Le Goix (2005a). These three conditions have frustrated local planning efforts: although urban sprawl has generated an increased need for infrastructural development, property tax limits (Proposition 13) and fragmentation have reduced local governments’ financial resources **3**. As a result, gated communities, which bring wealthy taxpayers at minimal cost, have become the perfect cash cow for local municipalities (McKenzie 1994).
- 13 Gated communities now represent a major share of the market in the fastest growing parts of the Los Angeles region, especially in Orange and Riverside counties where the population has boomed since the 1960s. Since 1990, the growth rate has remained high, averaging 14% between 1990 and 2000 (Le Goix, 2005a). By providing their own security, infrastructure and services, these developments reduce public financial responsibility. The difference between private and gated communities is that public governmental bodies will never have to pay for street maintenance in gated streets, whereas private un-gated streets can easily be transferred to the local government if used by the general public. As compensation, in private and gated neighborhoods homeowners are granted exclusive access to their neighborhoods, a condition which theoretically enhances location rent and positively affects property values (Lacour-Little and Malpezzi 2001; Le Goix 2002). Thus, these developments are instrumental in transferring the cost of urban sprawl from public authorities to private developers and homeowners.
- 14 Also, to the extent that gating increases property values, a municipality’s or county’s property tax revenues also increase **4**. Not only are cities exempt from paying for most of private communities’ security, service and infrastructure, but also rising property values increases funds to pay for enhanced public programs and goods.
- 15 From the developer’s point of view, gating a neighborhood is also instrumental in avoiding regulations on streets and areas open to the public. Although some developers are able to maintain profits while producing environmentally sustainable and affordable developments, the vast majority perceive that planning regulations, such as requirements for open space, land dedications, and water systems layout and hookup fees, are excessive (McKenzie, 2003; Ben-Joseph, 2004). Indeed, private and gated communities proliferate under several interesting dynamics, involving on one hand, public governments enlarging their tax-base and on the other hand, developers seeking to offset the burden of public planning regulations through flexible design within private subdivisions (Ben-Joseph, 2004).
- 16 Gated communities are indeed instrumental in accompanying urban sprawl for counties and municipalities seeking new revenue to finance their development. As a backlash, GCs as well as non gated CIDs might politically be involved as public actors and push for a political autonomy as incorporated municipalities. In 13 locations, gated enclaves played a determining role in cities’ incorporation since Bradbury and Rolling Hills did it according to the Lakewood scheme in 1957. Considering some empirical findings on how newly incorporated municipalities are instrumental in transferring some cost from the private realm to a public body of government, I have argued that this particular process ultimately leads to a predation of tax revenues by gated private enclaves in order to protect one’s real estate investment (Le Goix, 2005a).

## How does the enclosure affects property values ?

- 17 This section finally examines how the enclosure differentiates gated communities from non-gated CIDs in the valuation of properties by the real estate market actors. Gates and walls are indeed usually argued to yield a significant price premium on properties located in gated communities when compared to other non-gated private communities, and *a fortiori* compared to other neighborhoods. This section reviews the literature developing several arguments, all based on sound and clear empirical and theoretical findings. in the specific case of gated communities

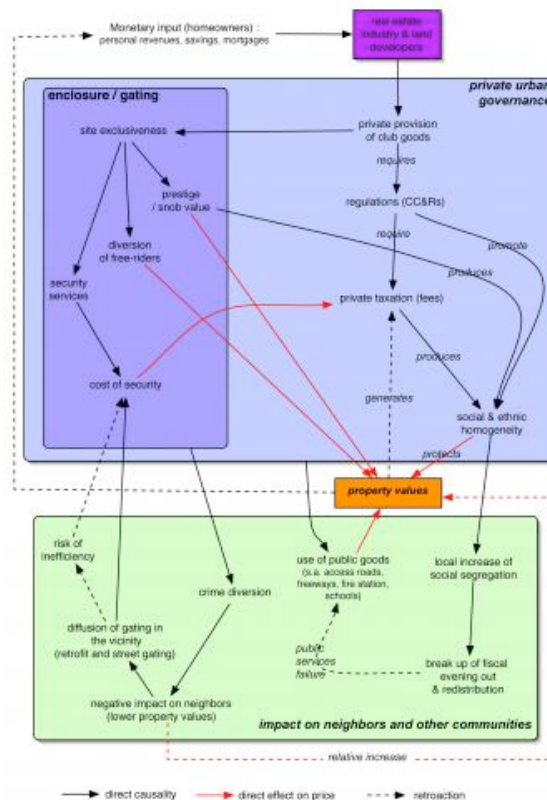


Figure 1 : The protection of property values in a systemic approach to gated communities.

## Operating costs

- 18 The private operations of both a manufactured community and a real-estate product directly connect to the structuring of private governance. This structures gated communities as local quasi-governments in terms of the provision of collective goods (McKenzie, 1994), acting as local consumption clubs of urban services (Webster & Lai, 2002; Webster, 2005). As previously discussed, the short term apparent cost/benefits market efficiency in providing collective services (Foldvary, 1994) match the risks of long-term spill-over effects; the inefficiency of decision making processes and residents' lack of involvement (discussed by Blakely & Snyder, 1997 ; McKenzie, 1994) ; and, the risks of obsolescence and inflating



maintenance costs undermining the tidiness and reputation of a neighborhood, and ultimately its property values (Berding, 1999). The risk of obsolescence has a strategic impact in gated communities, as it is therefore not possible to transfer the maintenance cost of streets to the municipality. On the other hand, any non-gated CID may very well ask for a public dedication of its streets if it does not wish to go on with the risks and cost of private governance of amenities and infrastructures that are not closed to the general public.

## Supply and demand for security features

- 19 The real estate industry appears as a major intervening actor in generating property value. A supply-side analysis allows a better understanding of the nature of the “gated community” product, a package deal of cookie-cutters and glamorous properties along with a set of services (recreation and security) that generate a significant added-value (at least 10 % according to interviews with real estate agents in 1999 in Los Angeles). A large diffusion of gated communities among social classes and ethnic categories has been widely observed, signaling a shift from the traditional upper-class golden-ghetto toward a middle-class real estate product for mass consumption (Blakely & Snyder, 1997; Le Goix, 2002; Le Goix, 2003; Sanchez, Lang & Dhavale, 2003).
- 20 A demand-side hypothesis also assumes that homebuyers consider security, social cohesion, fear of the others and sense of community as key motivations for living in gated communities (Carvalho, Varkki George & Anthony, 1997; Bjarnason, 2000; Caldeira, 2000; Low, 2003). From this derives the issue of the long-term efficiency of private governance to satisfy residents with ever increasing security and community concerns at a reasonable cost by creating and maintaining club-houses, parks, gathering places and security features.

## Space matters : interactions with the vicinity

- 21 Both in theory and practice, impact and spill-over effects of public vs. private interactions often favor gated communities residents and property values, and disfavor neighborhoods and non-gated residential communities adjoining a gated community. Among the complexity of interactions outline, some of them have direct links with property values.

Location rent plays in favor of gated CIDs, as it is obvious that gates and walls will favor property values in GCs, for at least three reasons. First, gating a neighborhood maximizes the location rent in the cases of scenic settings (mountain and hill areas), nested location in valleys or privatized access to a beach. Second, it enhances the perceived value (i.e. “snob value”) of the local environment (natural settings, private golf course, private ranches and horse trails, etc.). Finally, it guaranties the residents against free riders who might use GCs’ facilities. Travel behavior, for instance, is diverted by gates and walls (Burke & Sebaly, 2001; Burke, 2001), thus protecting the tidiness and the quietness of properties. Many GCs on the Pacific Coast Highway were indeed private CIDs retrofitted with gates and barbed wire in order to avoid the obnoxious parking of water-sport addicts (surfers and others) in the private streets of the neighborhoods. Great scenic location for gated communities are quite often also great surf spots, such as Dana Point in Orange County, Malibu, or Rincon Point in Venture County (Le Goix, 2003).

Regulations for members and legal impact on non-members also clearly favor property values, as Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs) are designed to protect the physical characteristics and social homogeneity of the CID and to promote social exclusion under certain circumstances (McKenzie, 1994; 1998). Indeed, the Association has the jurisdiction to impose consensual decisions

on members and their property, and on non-members—a power governed by contractual agreement. (Brower, 1992; Kennedy, 1995). Once again, compared to non gated CIDs, gates and walls have a specific impact on some of the basic rights of residents (notably the issues of public rights of way, individual property rights and freedom of speech, all of which are subject to special jurisprudences in GCs) in order to protect the quietness, the exclusiveness and the tidiness of the place (Le Goix, 2003 ; 2005c).

Regarding crime, the enclosure has a positive impact for gated community residents and contributes to a decrease in burglaries and larcenies (Atlas & Leblanc, 1994). But the deterrent effect of gates and walls probably leads to a diversion of crime to other adjacent non-gated communities (Helsley & Strange, 1999). This positive effect for the residents is a massive spill-over for non-resident, and nearby communities might react by building their own gates. The diffusion of security features by mimesis of neighbors is in many cases a diseconomy, hampered by unnecessary security expenditures with regards to the real location of crime in cities, creating more a sense of fear and isolation than really protecting the properties.

Finally, social homogeneity and segregation patterns produced by the enclosures also shield property values. But, the inverse is also true: high property values help select residents and create more social (and ethnic) homogeneity. It has also been demonstrated that gated enclaves promote a selection of residents, and that fear of others and social heterogeneity contribute to the development of enclaves (Jürgens & Gnad, 2002; Townshend, 2002). Significant differences are measurable between high level of social homogeneity within gated communities, and a vicinity where more complex social patterns remain vivid. The enclosures aggravate local segregation, especially on socio-economic factors and age-criteria. Furthermore, preferential location of gated communities obeys buffer zones strategies within homogenous areas regarding ethnic criteria (Le Goix, 2003; Le Goix, 2005b).

- 22 According to this systemic approach, prices in gated communities result from multiple strategies enacted by developers, homebuyers and local governments favoring gated enclaves, providing a tax-base in faster sprawling areas. Property prices in gated communities are not only the product of square footage, number of rooms, features and services delivered along with the real estate product (i.e. cable TV, DSL Internet and security services). Rather, property price reflects a complex mix of local effects (social homogeneity, place and strategies of private governance) and the interrelated consequences of spill-over effects, which might as well be positive externalities protecting property values, or external costs (like crime spill-over, decline or urban decay in nearby communities). The respective effects of private urban governance (the structuring of gated communities as CIDs) and gating may nevertheless be sorted out. Governance, by the means of CC&Rs and contractual regulation, impose on pricing the effects of strategies of actors in the private / club realm, whereas gates and walls tend to impact property values by means of the location rent as well as subsequent effects of exclusiveness, security, and increased social selection of the residents.

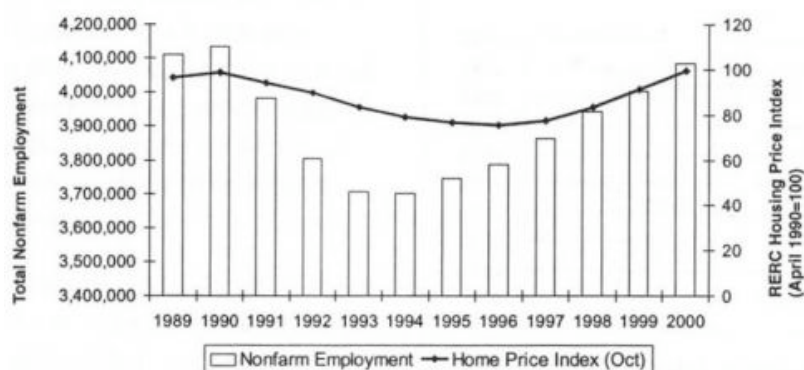
## Inside the walls: price premium and homogeneity

- 23 In this section, the hypothesis previously developed of a price premium produced by the enclosure is empirically tested. By analyzing price change during the last decade (1990-2000) in some gated and non-gated neighborhoods, a first insight is discussed regarding how prices in GCs better resist annual change and price crises.
- 24 In order to draw general evidences from these empirical findings —findings which are based on case studies — a subsequent section will generalize the results, comparing price patterns in GCs with price

patterns observed in the Los Angeles area in 2000, at the geographical level of census tracts.

## Protecting property values

- 25 In the first instance, gated communities seem efficient in protecting property values over a period of time. Hedonic modeling demonstrated the measurable effect of the location of the property within a gated community (Bible & Hsieh, 2001). In the case of legacy gated enclaves built circa 1920 in Saint Louis, Missouri, hedonic analysis demonstrated a 26 % price premium where gates have been erected between 1979 and 1998 ; by way of comparison, a regular non-gated private neighborhood produced only an estimated 9 % price premium (Lacour-Little & Malpezzi, 2001). In the Los Angeles region, the price premium created by gates for property within an enclave compared to properties in contiguous non-gated neighborhoods was also demonstrated (Le Goix, 2002). Figure 2 shows some of the findings when studying the evolution of property prices in large gated communities and within the limits of nearby neighborhoods (the locations of the communities described are given on Figure 3). Data are extracted from a database of property prices in and around gated communities, compiling a total of 8553 transactions realized both in gated communities and in their vicinities between 1990 and 2000. Raw data were originally extracted from the *Home Price Check Database* once these were made available online (Realtor.com) 5. Prices are labeled in 1990 US\$ and were corrected for inflation according to OECD and US Government standards.
- 26 Although neighborhoods and properties are different in nature and might not be comparable *per se*, the charts are fair indicators of the good standing of property values in gated communities during the real-estate crisis in Los Angeles (1993-1996). The method is suitable for testing the effect of gates vs. the effect of CID's private urban governance, as all the case studies in Figure 2 are indeed surrounded by non-gated private neighborhood, subject to the same kind of regulation (CC&Rs).

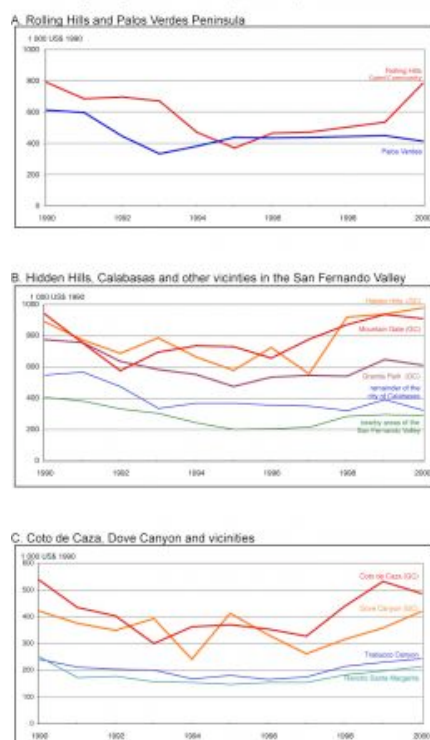


Source: Authors from California Employment Development Department and Real Estate Research Council of Southern California data.

Figure 2a : Price change in the Los Angeles area (1989-2000).

Source : Jaffee, D.M. and Kroll, C.A., 2001

Compared change of property values (annual mean) in gated communities and in nearby non-gated communities (1990-2000)



Sources: Realtor.com  
Gated communities database / UMR Géographie-cités 8504 Le Goff 2003.

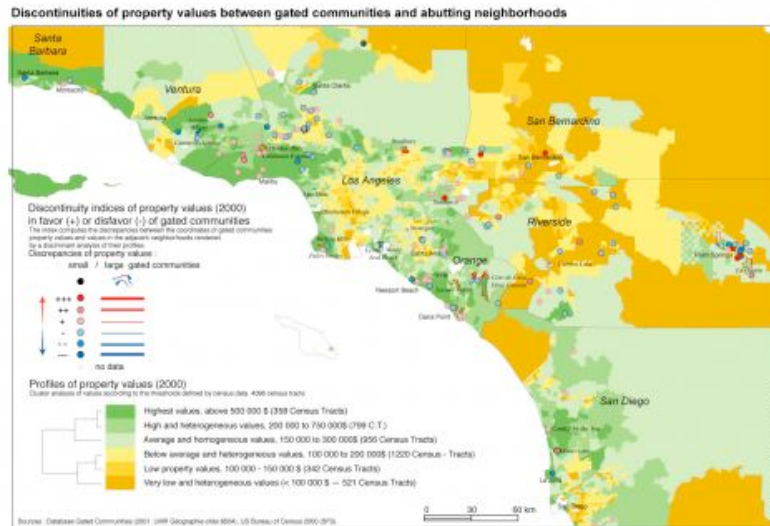
**Figure 2b : Compared change of property values (annual mean) in gated communities and in nearby non-gated communities (1990-2000).**

- 27 Two main trends affect property values through the period. Between 1990 and 1995, the average transaction lost half of its value. This drop is consistent with the real market crisis in Los Angeles. It stems mainly from an economic crisis which, in turn, resulted from a deflating employment market and an increased rate of unemployment, thereby bursting the speculative bubble (Jaffee, D. M. and Kroll, C. A., 2001), as well as the 1992 riots, 1993 earthquake and 1994-95 floods and fires (Figure 2a).
- 28 Generally speaking, gated prices showed better strength to real estate market fluctuations than did prices for regular residential neighborhoods and non-gated CIDs. In the Palos Verdes Peninsula, Rolling Hills resisted better than did neighboring communities, but a sudden drop occurs in 1995, before prices rapidly recover their former value. In Calabasas and Hidden Hills, prices decreased as fast as in the vicinity, but the increase was faster after 1995 in every gated community (except Calabasas Park / Granada). Such change patterns are not exclusive to upper-scale and well established developments (Rolling Hills was built in 1935 ; Hidden Hills, 1950), and are quite comparable to the more recent and upper-middle class gated communities of Dove Canyon (1986) and Coto de Caza (1987).

## Are gated communities more expensive than their neighbors ?

- 29 Another step consists in comparing values inside gated communities, and values in their neighboring areas, in order to ground a comparative analysis. All further analysis in this paper are based upon a database of 219 gated communities in 7 counties (Los Angeles, Riverside, Orange, Ventura, San Bernardino, Santa Barbara and San Diego) which were built before 2000. The database has been implemented within a GIS with 1980, 1990 and 2000 US Census Data <sup>iii</sup>.
- 30 In order to get a better understanding of property patterns in GCs, some evidence regarding the social patterns in GCs must be reviewed. Resident filtering occurs when restrictive covenants and property values limit potential candidates for homeownership. The result is neighborhood homogenization by wealth, age, race and status. Whether the homogenizing effects of privately governed communities are greater than those of conventional neighborhoods is an empirical question, the answer to which depends on local context. Yet Los Angeles gated communities are available within every market segment. While the majority are located within upper- or middle-class white areas, 20% of the surveyed communities are located within middle- and lower-income Asian or Hispanic neighborhoods, which proliferate in the northern parts of Orange County and the San Fernando Valley (Le Goix 2003, 2002). This illustrates the diversity of the gated community phenomenon, as Sanchez and Lang also document (2003, 2005) using a nationwide sample of census data. Contrary to popular conceptions, gated communities are not solely composed of wealthy, white and retired residents; buyers of various classes seek to purchase homes in clubbed neighborhoods.
- 31 The way in which gated communities differentiate themselves from abutting neighborhoods is indeed a complex issue. Although developers try to assure that prospective buyers will feel comfortable in the broader neighborhoods, they also provide them with the 'snob value' of a status exhibition. Following these practices, social patterns inside gated communities should be generally consistent with abutting communities. However, where development sites are in short supply, this may not always be possible, and where the gated development is large enough the area effect may not act as a disincentive to buyers. In addition, it is more likely that a large, high-end CID development would locate near lower-income neighbors than upper-class single-family homes. Municipalities often encourage these gentrifying actions, which increase the local tax base. Consequently, gated developments have a powerful ability to sort people into preference-related groups and to intensify income-related and status differentiation. All are complex interactions, putting the issue of the differentiation of property value patterns between GCs and abutting neighborhood in a special perspective: the evidences are likely to be determined by the variety of contexts, ranging from the small in-fill development in a gentrifying area to the upper-scale GC on the urban edge, close to agricultural land-use.
- 32 Figure 3 renders the distribution of property values in the Los Angeles area, the discrepancies observed between property values inside gated communities, and property values in the census tract the gated community belongs to (in the case of small gated communities not occupying a whole tract), or compared to adjacent census tracts (large GCs). Because of the census structuring of detailed property values data (frequency of owner-occupied housing units in 9 clusters, from less than 50,000\$ to more than 1 million \$), a first step consists in building a typology of property values both in gated communities and in census tracts. This multivariate analysis leads to 6 clusters roughly describing lower, middle-class, and wealthiest neighborhoods according to property values. Some of them are very homogeneous, like the wealthiest census tracts, whereas middle-class census tracts are more

heterogeneous in term of distribution of property values. Then, comparing gated communities property values and census tracts profiles requires building an index of discontinuity **6**. This index, where positive, describes a discontinuity which is in favor of the gated community (the property values profile is superior within the walls than outside). When negative, the community encloses properties of a lesser value than contiguous tracts.



**Figure 3 : Discontinuities of property values between gated communities and abutting neighborhoods.**

33 Major findings are mapped on Figure 3, and can be summarized as follows :

A strong majority of gated communities often produce a low price premium compared to abutting neighborhoods. In 75 % of the cases, the discrepancy revealed by the index of discontinuity are of poor significance (lesser than the standard deviation).

Nevertheless, a majority of positive discrepancies are found to favor gated communities. In 56 % of gated communities for which data were significant, there is a strong relationship between the level of the price premium and property patterns of the gated community. The greatest discrepancies are located within the wealthiest gated neighborhoods: Coto de Caza, Dove Canyon, Olympiad Park, as prestigious products for the upper-middle class in the southern Orange county, for instance. Bradbury, founded in 1938, takes profit of its location rent on the hills of the Los Angeles Mountains. As well, it has been an autonomous municipality since 1957, which probably contributes to the protection of property values. Less manifest but nevertheless noteworthy, prestige enclaves like Hidden Hills, several Calabasas enclaves, and Newport Beach communities of Belcourt, Big Canyon or San Miguel also take profit of a price premium compared to a adjacent communities of yet extreme property values.

But some gated communities do not manage to create a sensitive differential in property values compared to their neighbors. Indeed, 35 gated enclaves (12.5 % of the sample) are even obviously disadvantaged in their values patterns compared to their contiguous non-gated communities. First, they are often located within middle class heterogeneous areas, and the strong homogeneity of these tiny gated enclaves (20-50 unites), made up of townhouses on small properties, can be a bias compared to a census tract where high property values (on large piece of land) are adjoining smaller or more

modest properties. This is nevertheless significant than the more heterogeneous the urban environment is, the less price premium the gated community generates.

## Price change vs. increasing cost of private governance

- 34 The latter section demonstrates that in a large majority of cases (75 %), values inside the walls are slightly above or close to the profiles of those in adjacent neighborhoods. Important price premium are rare, exemplified by a few prestigious and well publicized communities. This premium is not only connected with the “enclave” status, but also with environmental data: autonomous incorporation as a city (Bradbury, Hidden Hills), recent enclave still developing (Dove Canyon, Coto de Caza), prestigious status of the location (Rolling Hills), heterogeneity of the environment, etc.
- 35 In this context, the average gated enclave does not spectacularly generate property values compared to its neighbors. A last step consists in addressing whether price change over the last 20 years might nevertheless generate enough value to pay off the cost of private governance.

## Comparing gated communities and their contiguous neighborhoods, 1980-2000

- 36 A change of focus is required, as property values must be apprehended not only locally (comparing a gated community to contiguous non-gated communities) but also globally, given that several communities at a local scale often reflect the same socio-economic preferences and the same market segment. Even though the results related in this section are valid for the whole metropolitan area in Los Angeles, mapping specifically focuses on the southern part of the Los Angeles county and Orange county, where numerous case studies demonstrate the variety of situations.
- 37 In brief, a price premium identified in one gated community might as well be an artifact, being a price premium for a specific location within the metropolitan area, which is indeed profitable to the gated community's residents and other residents living within the area. It must be ensured that a positive price change identified for a specific gated enclave is consistent with the pattern of price change in a metropolitan area, in order to determine whether a gated enclave is more efficient in generating property value than non-gated neighborhoods, irrespective of other factors, and everything being equal at the metropolitan level.
- 38 Subsequent analyses are based on a simple comparative methodology :

Property values changes are analyzed during two decades, 1980-1990 and 1990-2000, for which data were available at a comparable geographical level (census tracts). Inflation effects are corrected according to US Government standard price index, and prices are expressed in equivalence with 2000 US \$. Price change is computed for each of the 4096 census tracts (Figure 4).

A peer-to-peer comparison of change in values between (1) census tracts where at least one gated community is located, and (2) adjacent census tracts (tables 1 and 2).

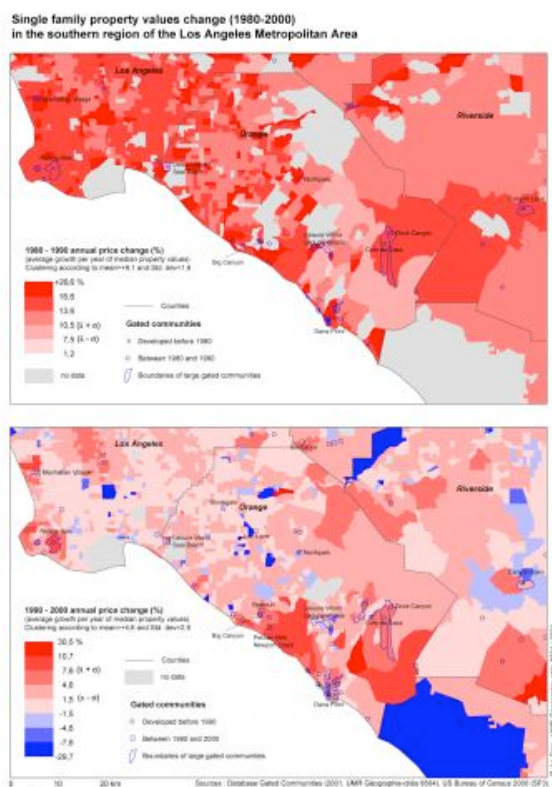


Figure 4 : Single family property values change (1980-2000) in the southern region of the Los Angeles Metropolitan Area

Annual estimated median home price changes for census tracts 1980-1990						
Frequency per cluster in %	Census Tracts with 1 or more GC					Total
	0 to 6 %	+ 6 to 12 %	+ 12 to 18 %	+ 18 to 24 %	> + 24 %	
In adjacent Tracts						
> + 24 %	0.11%	0.06%	0.17%	0.11%	0.06%	0.51%
+ 18 to 24 %	0.57%	0.63%	2.91%	4.39%	0%	8.49%
+ 12 to 18 %	2.62%	6.55%	38.40%	3.30%	0.28%	51.17%
+ 6 to 12 %	3.36%	16.13%	4.44%	1.94%	0.06%	25.93%
0 to 6 %	3.87%	3.70%	5.13%	1.20%	0%	13.90%
Total	10.54%	27.07%	51.05%	10.94%	0.40%	100.00%

Table 1

- 39 The average change in median price in the L.A. area between 1980-1990 was 13.6 %. In census tracts where one or more gated community (GC) had already been developed, the average change was only 12,32 %. At first glance, GCs are not located in the fastest changing areas (Table 1).

In a total of 42.8 % of the census tracts (highlighted in red), important change in areas where there is a GC is quite the same as in nearby communities sharing comparable locations. During the 1980s, GCs were developed in areas in dynamic markets on the margins of urban areas.

In locations where price change is below the average, there is no significant premium in census tract



with GCs (27 % of the cases, highlighted in light blue).

There is a significant discrepancy, thus a price premium for areas with one or more GCs, in only 16,3 % of the studied census tracts (highlighted in orange)

- 40 As a consequence, during the 1980s, when galloping growth occurred and price skyrocketed in the whole metropolitan area (Figure 4), gated communities only participated in a significant local increase in property values in a minority of cases. In a general context of a strong and positive market trend, gated communities are not specifically favored at their local level.
- 41 A major shift has happened during the 1990s, considering the drop of prices and the crisis that occurred in the real estate market in the region.

Annual estimated median home price changes for census tracts 1990-2000					
Frequency per cluster in %	Census Tracts with 1 or more Gated Community(ies)				Total
	- 6 to 0 %	0 to 6 %	+ 6 to 12 %	+ 12 to 18 %	
Adjacent Tracts					
+ 24 to 31 %	0%	0.11%	0%	0%	0.11%
+ 18 to 24 %	0.11%	0.11%	0%	0%	0.23%
+ 12 to 18 %	0.06%	0.11%	0%	0.17%	0.34%
+ 6 to 12 %	0.85%	4.62%	4.05%	0.06%	9.57%
0 to 6 %	7.35%	54.81%	6.50%	1.71%	70.37%
0 to - 6 %	4.62%	10.94%	1.48%	0.23%	17.26%
- 6 to -12 %	0.23%	1.54%	0.17%	0%	1.94%
- 12 to -18 %	0%	0.17%	0%	0%	0.17%
<b>Total</b>	<b>13.22%</b>	<b>72.42%</b>	<b>12.19%</b>	<b>2.17%</b>	<b>100.00%</b>

Table 2

- 42 Detailed results for 1990-2000 changes are given in Figure 4 and Table 2. With an average change of +4.6 %, the main outcomes are :

Comparable positive change is occurring in more than half of the (59 %, values highlighted in red ) : census tracts with gated communities do not produce more or less value than neighboring non-gated areas.

In locations where global price change is positive, there is a price premium for areas with GCs in 8.3 % of the cases (orange).

In locations where global price change is negative, there is a significant and sometimes dramatic premium for areas with GCs in 14.5 % of the cases (green). It is indeed instructive that gated communities operate well in protecting values in areas affected by urban decay.

Change in disfavor of tracts with GC happens in 13.3 % (light blue) of the cases,

Change in disfavor of both is quite rare (a total 4.8 %, in deep blue), proving that positive as well as negative spillover effects in property values often occur between adjacent census tracts in the vicinity of gated communities.

- 43 There is considerable evidence of spillover effects on property prices between adjacent neighborhoods: either winner/winner (in more than half of the cases, positive change affects both areas with gated communities and adjacent non-gated neighborhoods), or winner-looser (price premium for gated communities in about 23 % of the cases in the 1990s ; in 16,3% in the 1980s).
- 44 Some evidences yield to a better understanding of GCs: in a depreciative market and decaying areas, gated communities tend to succeed in protecting property values. This is the result of developers'

strategies, promoting gated enclaves as pragmatic solutions for in-fill developments or upgrading older neighborhoods in decaying areas. Nevertheless, in some cases, tracts with gated communities gain property values slower than do their neighbors during the last decade (13.3%), as exemplified by the retirement community of Leisure World, stricken by what seems to be an early stage of urban decay (very slow growth or loss of value)

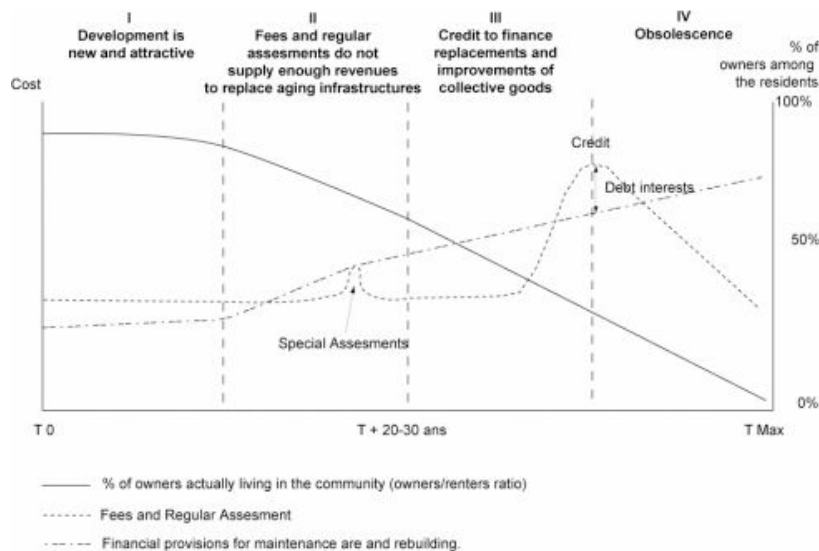
- 45 These are major results, demonstrating that discrepancies in price change may happen in a short range of distance. During the 1990s, more complex patterns are observed than during the last decade. Nevertheless, real estate markets in the vicinity of gated communities are equally stressed, in a situation of sprawl, competition for land-uses and efforts to maximize site rentals.

## Price change and risks of market failure

- 46 According to classical analysis of real-estate price structuring (c.f. *supra*), it is surprising that a significant share of enclaves — 13 % — do not succeed in maintaining their values above the level of other adjacent non-communities in the 1990s. As a result, such gated communities do not manage to produce a significant price premium compared to contiguous neighborhoods and other local non-gated communities. This is not a market failure *per se*, given that many census tracts with gated enclaves have experienced an increase in property values. This nevertheless shall be compared to the rate of growth of the expenditures and the capacity of private governance to manage increasing operating costs. As Foldvary (1994) assumes that operating cost of private governance are paid for by the increase in property values, market failure occurs when costs rise above a sustainable level compared to property values.
- 47 Determining the level of the market failure in gated enclave is almost impossible without full access to associations' financial statements over time. It is nevertheless possible to approach it through the "obsolescence theory" as interpreted by Berding (1999), when studying the fate of homeowners associations (Figure 5). Assuming that HOA expenditures increase with the obsolescence of privately-operated infrastructures and services (roads, club-houses...), after a certain amount of time, it finally occurs that regular assessments and fees do not manage to pay for the operating and investment costs. Decision-making processes often need a full majority of voters (2/3 of them in California, according to the 1985 *Davis-Stirling Common Interest Development Act*.) and do not permit easy approval of fee increases. Special assessments and credit can pay for emergency expenditures. Furthermore, aging infrastructures, unsatisfied owners who leave the neighborhoods and are replaced by renters, etc. yield slower growth or decreasing values and a lethargic or decaying neighborhood (Berding, 1999).

The impact of gated Communities on property values: evidence of changes in real estate markets - Los ... - Cybergeio

15/01/08 12:01



Sources : according to obsolescence theory of Common Interest Developments (Berding, 1999)

**Figure 5 : The steps of obsolescence in a Common Interest Development.**

- 48 The issue of obsolescence in Leisure World - Laguna Woods has recently acquired a striking amplitude. This retirement gated community of 19,500 inhabitants, created in 1964, was incorporated in 1999 as a city of its own, after 35 years under private management by the POA Golden Rain Foundation (GRF). According to R. Ring, former President of the Board of Directors of the POA, and city council member after 1999, residents "don't buy green bananas," meaning they do not care about long range planning and over-aging infrastructures. This lack of involvement might be explained by the average age of residents (77 years old), and their average life expectancy in Leisure World (5 years) 7. Nevertheless, Leisure World now needs a long term strategy for its renewal and to attract a new generation of potential buyers : 86 % of housing units do not fit the safety requirements for heating and electrical systems ; 72 % do not provide enough square footage compared to contemporary criteria. Major networks for electricity, water supply, telephone and sewage must be replaced, their age being between 25 and 36 years old. Although gated retirement communities are said to be a fashionable concept, property values evolutions clearly disfavor Leisure World. As mapped on Figure 3, the annual change of values in Leisure World was 15.1 % during the 1980s (an evolution equivalent to adjacent tracts). Prices suddenly dropped below zero during the 1990s (-10.4 %), a strong decay in values in the southern part of Orange county where growth of values often reach +7 to +10 % a year. In this context, there is no easy way to forecast the payment of 6,5 million dollars for the renewal of the gates and walls, 15 million for the sewage system, 10 millions for public lighting during the next 20 years. Out of a total annual budget of 26 millions dollars, investments account for 15 % (\$4 million), and operating costs account for 85 %. A comparison of the 1999 and 2000 operating expenses budgets highlights this issue : overall spending rose by 7 % a year (without the financial reserves), and maintenance costs rose by 5,8 %, while losing property value 8. Aging neighborhoods and infrastructure, in addition to the difficulties in the decision making process, are the first stages of decay, resulting in difficulties in providing public goods more efficiently than in other non-gated developments in the vicinity. In such cases, gated communities tend to become public actors (municipalities) and can be expected to try and offset the burden of private governance by transferring costs to the municipal entity, where possible, using public funds and federal grants for the exclusive use of private enclaves. Accordingly, some costs have already been transferred to the newly incorporated city in Leisure World - Laguna Woods: the

sewer system and the public transportation system, for instance (Le Goix, 2005a).

- 49 Canyon Lake, another 9500 inhabitant aging community, developed after 1968, offers a good example of a community in the early stages of market failures. Property values dropped from 15.93 % per year during the 1980s to 2.84 % during the 1990s. The rate remains positive, although in a context where major change has occurred. Ten years ago, it used to be an area of rapid price growth (an average of 15 % a year). Nevertheless, many communities of Lake Elsinore (east of Canyon Lake) experienced almost no change in values (+0.62 % a year, downtown Lake Elsinore losing an average -5% a year). But newer communities on the western edge of Canyon Lake seems to gain interest, with a price change rate raising above 7 % per year during the 1990s. Canyon Lake is located within a local environment where the market is less dynamic than it was during the early years. It seems that decay in Lake Elsinore and in the nearby area of Riverside county produces negative externalities over properties inside Canyon Lake, not as well protected by the enclosure than theoretical models would predict. The rapid growth of the upper-scale development (Tuscany Hills) on the western edge of Canyon Lake participates in this significant change in property value patterns. Furthermore, it is also noteworthy to balance the growth of operating costs and reserve funds of the Canyon Lake POA, the low growth of property values and the zero growth of its population (ceiling in 2000 at a level of 9952 inhabitants as in-fill development is now completed). According to the *2000 POA Annual Report*, expenditures increased by +4,9 % between 1997 and 1998 and by +14,4 % between 1998 and 1999. Expenses were almost steady during the 2000-2001 fiscal year. According to the *2000-2001 Pro Forma Budget* the "Future Replacement Cost" for Association properties and infrastructure, excluding common streets, has been estimated to 13 millions dollars during the next 13 years, and the 36 miles of roads will cost an estimated 4,100,000 \$ (1999 estimation). It should be noted that the Association was fully aware of the increasing cost of maintaining the infrastructure, as an external consultant was hired in 1999 to conduct an audit to estimate the timing and the cost of future repairs and replacement. As a comparison, new projects ("Community Facility Development") represent 7 % of the 1392 \$ annual assessment paid by owners (in 2001), whereas reserves for repairs and replacement stand for 18.9 % of the annual regular assessment. Replacement funds (7 millions in 1999) are invested in long term Government bonds in California and generate interest for the POA. Although the budget states that management of the financial assets and future expenses is reasonable, replacement cost is under strong surveillance through the organization of an audit ; moreover, a tremendous increase of reserves after 1998 reflects serious worries about these costs (+94 % increase of reserves in the 1999 budget, not compensated by a -24 % decrease of this budget item in 2000). These budget increase and reserves skyrocketing seems nevertheless contradictory with the very low increase of property values previously discussed (+2,84 % a year), putting the community's private governance at risk in future years.

## Conclusion

- 50 Several concurring evidences signal a risk of market failures in gated communities in the Los Angeles areas, once they are viewed within a systemic analysis of spill-over effects, negative and positive externalities, and interactions with their local environments.
- 51 On the one hand, larger and wealthier gated communities are successful in shielding their property values and generate enough revenue to pay the cost of private governance. Richer gated neighborhoods do not loose property values and stand as good investments, being the only ones to get significant price premium over contiguous developments. To some extent, such affluent enclaves should not be concerned by urban decay and market failures as — according to Hidden Hills HOA

officials interviewed in 2000, "money doesn't matter." In such communities, residents do not hesitate to pass special assessments to fit the requirements for a tidy and properly maintained community.

- 52 On the reverse, a majority of average middle class gated enclaves, located within more diverse neighborhoods, with complex local interactions, do not succeed in creating a significant price premium and / or did not maintain significant price growth during the last decade.
- 53 Some of these, after more than 30 years of operations, might have reached the early stages of obsolescence. It is indeed significant that the two oldest gated communities for the upper-middle class (Canyon Lake) and the middle-class of retired workers (Leisure World), which also are the largest private gated enclaves in southern California, were nearing market failure in the provision of collective goods, with property value change far below the increase of operating and reserve costs. A municipal incorporation might have been for these private and gated communities a means to transfer some operating costs to a public body of government (Le Goix, 2005a), in order to maintain the financial sustainability of the neighborhood, in a context depreciating home prices.

## BIBLIOGRAPHIE

ATLAS, R. & LEBLANC, W. G., 1994, "The impact on Crime of Streets Closures and Barricades: A Florida Case Study", *Security Journal*, 5: 140-145.

BATOR, F. M., 1958, "The anatomy of market failure", *Quarterly Journal of Economics*, 72: 351-379.

BEN-JOSEPH, Eran. 2004. Land Use and Design Innovations in Private Communities. *Land Lines*, 4, <http://www.lincolnst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=971>.

BERDING, T. P., 1999, "The Uncertain Future of Common Interest Developments", *Echojournal. A Journal for Community Association Leaders*, May 1999: 5 p.

BIBLE, D. S. & HSIEH, C., 2001, "Gated Communities and Residential Property Values", *Appraisal Journal*, 69, 2: 140.

BJARNASON, S. J., 2000, *Lawn and Order: Gated Communities and Social Interaction in Dana Point*, Ph. D. dissertation, University of Oregon (Ph.D. Dissertation,

BLAKELY, E. J. & SNYDER, M. G., 1997, *Fortress America, Gated Communities In The United States*, Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, Washington D.C., Cambridge, M.A.

BOUDREAU J.-A., DIDIER S., HANCOCK C., 2004, «Homogénéisation résidentielle et indépendance politique: de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles». *L'Espace Géographique*, 33, 2-2004: 131-148.

BROWER, T., 1992, "Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations." *Land Use and Environmental Law Journal*, 7, 2: 203-273.

BURKE, M., 2001, "The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities", in *Walking the 21st Century*, Perth, Australia, pp. 139-150.

BURKE, M. & SEBALY, C., 2001, "Locking in the Pedestrian? The privatized Streets of Gated Communities", *World Transportation Policy and Practice*, 7, 4: 67-74.

CALDEIRA, T. P. R., 2000, *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, University of California Press, Berkeley, CA.

CARVALHO, M., VARKKI GEORGE, R. & ANTHONY, K. H., 1997, "Residential Satisfaction in Condomínios Exclusivos (Gate Guarded Neighborhoods) in Brazil", *Environment and Behavior*, 29, 6: 734-768.

DAVIES, D. G., 1971, "The Efficiency of Public versus Private Firms, The Case of Australia's Two Airlines", *Journal of Law and Economics*, 14, 1: 149-165.

DILGER, R. J., 1992, *Neighborhood Politics: Residential Community Association in American Governance*, New York University Press, New York.

FOLDVARY, F., 1994, *Public Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services*, Edward Elgar, Aldershot.

GIROIR G., 2002, «Les Gated Communities à Pékin, ou les nouvelles cités interdites.». Bulletin de l'Association des Géographes Français, 79, 2002-4, 423-436.

GORDON T. M., 2004, «Moving Up by Moving Out? Planned Developments and Residential Segregation in California». *Urban Studies*, 41, 2: 441-461.

GLASZE G., ALKHAYYAL A., 2002, «Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia». *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, 3, 321-336.

HELSLEY, R. W. & STRANGE, W. C., 1999, "Gated Communities and the Economic Geography of Crime", *Journal of Urban Economics*, 46: 80-105.

JÜRGENS, U. & GNAD, M., 2002, "Gated Communities in South Africa — Experiences from Johannesburg", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, 3: 337-353.

KENNEDY, D. J., 1995, "Residential Associations as State Actors : Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers." *Yale Law Journal*, 105, 3: pp.761-793.

KRISTENSEN, O. P., 1983, "Public versus Private Provisions of Governmental Services: the Case of Danish Fire protection Services", *Urban Studies*, 20, 1: 1-9.

LACOUR-LITTLE, M. & MALPEZZI, S., 2001, *Gated Communities and Property Values*, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin, Madison, WI.

LE GOIX, R., 2002, "Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres." *L'Espace Géographique*, 31, 4: 328-344.

LE GOIX, R., 2003, *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated communities within the city in the US: Urban neighborhoods, or territories apart?]*, Doctorate Thesis, Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne, Available: [[http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html)].

LE GOIX, R., 2005a, "Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California", in GLASZE, G., WEBSTER, C. J. & FRANTZ, K. (eds.), *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*, Routledge, Taylor and Francis.

LE GOIX, R., 2005b, "Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California",

*Housing Studies*, 20, 2: 323-344.

LE GOIX R., 2005c, «La dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis: la clôture par contrat». *Cercles*, 13, 83-96.

LOW, S. M., 2003, *Behind the gates : life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*, Routledge, New York.

McKenzie, E., 1994, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, New Haven (Conn.) ; London.

McKENZIE, E., 1998, "Reinventing Common Interest Developments: Reflection on a Policy Role for the Judiciary", *The John Marshall Law Review*, 31, 2, Winter 1998.

NEWMAN, O., 1972, *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design*, MacMillan, New York.

NEWMAN, O., 1996, *Creating Defensible Space.*, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., Washington, D.C.

SANCHEZ, T., LANG, R. E. & DHAVALA, D., 2003, *Security versus Status? A First look at the Census's Gated Communities data*, Metropolitan Institute, Virginia Tech, Alexandria, VA.

SCOTT, A. J., 1980, *The urban land nexus and the State*, Pion, London.

SPANN, R. M. (ed.), 1977, *Public versus Private Provision of Governmental Services*, Duke University Press, Durham, NC.

TIEBOUT, C. M., 1956, "A Pure Theory of Local Expenditures", *Journal of Political Economy*, 64, 5: 416-424.

THUILLIER G., 2002, *Les quartiers enclos: une mutation de l'urbanité ? Le cas de la Région métropolitaine de Buenos Aires (Argentine)*. Thèse de doctorat de Géographie. Toulouse: Université de Toulouse II-Le Mirail.

TOWNSHEND, I. J., 2002, "Age-segregated and Gated Retirement Communities in the Third Age: the Differential Contribution of Place-Community to Self-Actualization", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, 3: 371-396.

WEBSTER, C. J., 2005, "Territory, Control and Enclosure (Keynote address)", in *International Symposium "Territory, Control and Enclosure"*, Pretoria, Rep. of South Africa, Feb 28-March 2, 2005.

WEBSTER, C. J. & LAI, L. W. C., 2002, *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*, Edward Elgar, Chetlham, Glos.

## NOTES

1 The focus on gating residential neighborhood has grown up while every continent witnessed a proliferation of gated enclaves, including Latin America (Thuillier, 2002, Caldeira, 2000; Carvalho, Varkki George, Anthony, 1997), China (Giroir, 2002), South-East Asia, Australia (Burke, 2001), Europe, former communist Eastern Europe countries and the Arab world (Glasze, Alkhayyal, 2002). Gating is thus interpreted as a global trend drawn from U.S. models, but developed according to local political, legal and architectural traditions (Glasze, Frantz, Webster, 2002).

For a comprehensive review of literature and analysis of the sprawling patterns of gating in different national and cultural contexts, please refer to :

- GLASZE G., WEBSTER C. J., FRANTZ K., Eds., 2005, *Private neighborhoods : Global and local perspectives*. London, Routledge - Taylor and Francis.

And in french language :

- A special issue of *l'Espace Géographique* (vol. 33, n°2-2004), coordinated by Guénola Capron.

- BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes (coll. Géographie sociale), 230 p.

- CAPRON G. (Ed.), 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*. Paris, Bréal (Coll. D'autre part), 288 p.

- DEGOUTIN S., 2006, *Prisonniers volontaires du rêve américain*. Paris, Editions de la Villette, 396 p.

2 Market property values provide a better evaluation of real estate patterns than do county tax assesment. When a change of ownership occur, the new assessed value is based on the recorded property transfer price, if a reappraisal is required under state law. For all other properties the annual assessed property value is modified according by the inflation value (Annual Price Index). Nevertheless, increases in assessed value are limited to 2% annually by Proposition 13 (1978). As a consequence, using assessed property value as a proxy for property values would assume that the change in property price is less than 2% a year. Such an assumption is obviously unreasonable in a context where quick changes in property values occur because of a speculative market.

3 In Los Angeles, the anti-fiscal posture has been associated with the incorporation of numerous cities – the first of which was Lakewood (1954). Incorporation is the legal process by which unincorporated land (under county's jurisdiction) becomes a city, through the approval of the State (in California, the LAFCO, Local Agency Formation Commissions are in charge of supervising the process) and 2/3 of the voters. A new municipality can either be granted a charter by the State as large cities are, or be incorporated under the general law, which is the common case. Localities incorporated to avoid paying costly county property taxes and attain local control over development and other municipal affairs (Miller 1981). A second step was the 1978 "taxpayers' revolt" – a homeowner-driven property tax roll-back known as Proposition 13 (Purcell 1997). Passed in 1978, the Jarvis Grann Initiative introduced a 1% limit on the assessed value for property taxes and a maximum annual increase of 2 per cent. This tax limitation increased the need for public governments to attract new residential subdivisions, especially those that would bring wealthy taxpayers into their jurisdiction. A third influence on the spatial diffusion of gated enclaves was the rapid growth of the Los Angeles area, sustained by massive population flows during the 1980s.

4 Up to now, Courts have rejected requests by gated community to opt out from municipal taxation (i.e. : the double-taxation debate). Some tax rebates have been granted, but these are exceptions (Kennedy 1995).

5 3949 transactions describe the prices in 97 small and medium gated communities were a significant number of transactions have been made available online ; 4064 transactions precisely describe property values patterns in large gated communities (Rolling Hills, Hidden Hills, Mountain Gate, Granada Park, Coto de Caza, Dove Canyon, Canyon Lake) and in adjacent non-gated communities. Full methodological discussion of data collection and implementation of databases is available online, in the doctoral thesis : LE GOIX, R., (2003). *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated communities within the city in the US: Urban neighborhoods, or territories apart?]*, Doctorate Thesis, Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne

[Available : [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html) ]

6 The discontinuity index involves two successive multivariate analysis, conducted on a table which contains both values for the 4096 census tracts and the 178 gated communities sampled. For detailed methodology, refer to Le Goix, 2003 ; 2005b. This table provides 9 variables, describing the profiles of property values (in % of the total housing units), as data are structured in 2000 census tabulations. The cluster analysis (hierarchical multivariate analysis) has built 6 classes, each of which describing the profile of property values for each census tracts and gated communities. This typology explains 63% of the total variance. The index of discontinuity is based upon a principle component analysis (PCA), which extracts the most significant variables from a set of data, helping to explain the main part of the total variance. In this case, a first axis opposes the variables describing the lower property values to the upper property values, summarizing 30,5% of the total variance. The second axis explains the diversity and the heterogeneity of the middle-class. Both axis account for 51 % of the total variance. The discontinuity index computes the distance of the coordinates on the first axis for gated communities and census tract. If a census tract is closer from the lowest property values, and the community close to the higher values, then the discontinuity will be the difference between them. A positive index thus indicates a discontinuity in favor of the gated community, a negative index a discontinuity in disfavor of the community. For mapping purposes the index was distributed in 6 clusters, according to its standard deviation.

7 Personal interview, November 2001.

8 According to following reports : RING R. (2001). *Leisure World Housing*. Laguna Woods: Senior Citizens Advisory Council, Feb. 2d, 2001; *Leisure World Staff Report* Dec. 5th, 2000 ; *Leisure World / Laguna Woods*. Golden Rain Foundation 1999-2000 Progress Report (2000).



9 2000 POA Annual Report and 2000-2001 Pro Forma Budget are the documents for which access was granted during a winter 2001 field survey and interviews campaigns.

#### NOTES DE LA RÉDACTION

Submission for the conference : Dec. 2004.  
Submission for publication in Cybergeo : Oct 2005.  
Accepted : Sept. 2006  
Revised : April. 2007

#### NOTES DE L'AUTEUR

This paper was presented at the 3<sup>rd</sup> international conference on gated communities and private urban governance, "Territory, Control and Enclosures", Pretoria, Rep. of South Africa, Feb 28<sup>th</sup> – March 2d, 2005.

#### POUR CITER CET ARTICLE

Renaud LE GOIX, « The impact of gated Communities on property values: evidence of changes in real estate markets -Los Angeles, 1980-2000 », *Cybergeo*, Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretoria, South Africa, Feb.28-March 3, 2005, article 375, mis en ligne le 16 mai 2007, modifié le 04 juin 2007.  
URL : <http://www.cybergeo.eu/index6225.html>. Consulté le 13 janvier 2008.

#### AUTEUR

**Renaud LE GOIX**

UMR Géographie-cités 8504, Université Paris 1 [rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

#### Du même auteur :

PAQUOT T., LUSSAULT M., BODY-GENDROT S. (dir.), 2000, *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris , La Découverte, 442 p.

Paru dans *Cybergeo*, Revue de livres

LOW Nicholas, GLEESON Brendan, ELANDER Ingemar, LIDSKOG Rolf (eds), 2000, *Consuming Cities. The Urban Environment in the Global Economy after the Rio Declaration*, New-York : Routledge, 315 p.

Paru dans *Cybergeo*, Revue de livres





# Cybergeo : European Journal of Geography

Systèmes, Modélisation, Géostatistiques

Marianne Guérois et Renaud Le Goix

## La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003)

### Avertissement

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.

**revues.org**

Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le CLEO, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

### Référence électronique

Marianne Guérois et Renaud Le Goix, « La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, document 470, mis en ligne le 05 octobre 2009. URL : <http://cybergeo.revues.org/index22644.html>  
DOI : en cours d'attribution

Éditeur : CNRS-UMR Géographie-cités 8504  
<http://cybergeo.revues.org>  
<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne à l'adresse suivante : <http://cybergeo.revues.org/index22644.html>

Document généré automatiquement le 12 mars 2010.

© CNRS-UMR Géographie-cités 8504

Marianne Guérois et Renaud Le Goix

## La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003)

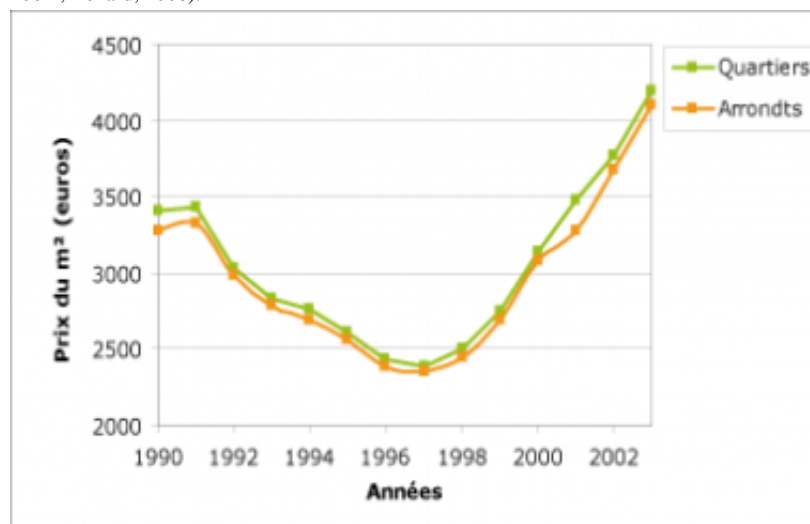
- 1 L'analyse spatiale des valeurs immobilières est l'une des clés de l'observation et de la compréhension des transformations physiques et sociales des centres villes. Au-delà de l'évidente dimension opérationnelle qu'elle recouvre, ne serait-ce que pour identifier les zones de forte pression immobilière ou pour évaluer l'impact des opérations d'aménagement sur la valorisation des biens, la géographie des prix possède une dimension théorique fondamentale. Elle interroge d'une part la formation de la valeur d'un bien et plus précisément, l'influence sur cette valeur des qualités d'un lieu et de son voisinage, elles-mêmes perçues et évaluées à différents échelons (situation dans l'agglomération, caractéristiques du quartier mais aussi de la rue). Elle soulève par ailleurs la question de la juxtaposition locale entre des marchés en plein essor et des quartiers en voie de dépréciation. Plusieurs modèles ont été développés pour explorer cette perspective théorique : l'approche hédonique des prix<sup>1</sup>, notamment, est actuellement renouvelée par l'intégration d'informations raffinées sur les externalités positives ou négatives de certains effets de contexte à différentes échelles (Orford, 2002) et des politiques publiques d'équipements (Beckerich, 2000), tandis que ce modèle s'ouvre à la quantification de la perception des externalités d'un lieu (Faburel, Maleyre 2007). D'autre part, la théorie du différentiel de loyer (*rent gap*) formulée par N. Smith (1979) pour comprendre la valorisation locale de quartiers anciennement dépréciés a été intégrée à la modélisation multi-agents afin de mieux apprécier les modalités du processus de gentrification (Diappi, Bolchi, 2005).
- 2 Ces travaux restent toutefois discrets sur la géographie précise des valeurs immobilières et sa représentation, alors même que l'accès à cette information détaillée s'est amélioré et que les séries temporelles de prix se sont étoffées. C'est à l'approfondissement de cette dimension empirique que le présent article souhaite contribuer. Il est en effet fondamental d'offrir une analyse précise de la dynamique spatio-temporelle des prix à différentes échelles, afin de cadrer la complexité des contextes spatiaux influençant la formation des prix. Quelles sont les dynamiques de valorisation et de dépréciation relatives qui sont à l'œuvre ? Quelles sont les méthodes les plus à même de faire ressortir les fluctuations spatiales significatives de cette série longitudinale de prix ?
- 3 Nous testons ici l'apport d'un croisement d'approches méthodologiques diverses (lissages, analyse de discontinuités, analyses multivariées), conduites à différents niveaux géographiques (adresse, quartiers, IRIS<sup>2</sup>). Cette investigation expérimentale aux échelles infra-urbaines s'appuie sur les valeurs immobilières des appartements anciens dans Paris intra-muros, entre 1990 et 2003. Elle exploite les données de la base BIEN<sup>3</sup> qui sont connues à l'adresse et permettent une analyse aux niveaux géographiques les plus fins. Dans un contexte de baisse puis de hausse soutenue des valeurs immobilières à partir de 1997 (le prix du m<sup>2</sup> dans l'ancien a doublé entre 1997 et 2003), il s'agit d'analyser le jeu des réajustements spatiaux des valeurs immobilières jusqu'à des échelles très fines. Nous dégagerons tout d'abord différentes trajectoires d'évolution des prix sur cette décennie. Puis nous aborderons la dynamique des discontinuités de cette géographie des prix, en scrutant la manière dont ces lignes de partage s'estompent, se renforcent et se déplacent au fil du temps.

### Cycles immobiliers et structure spatiale des prix du mètre carré

- 4 La lecture de la structure des prix immobiliers dans l'espace urbain navigue souvent entre deux extrêmes : d'un côté, les travaux d'économie urbaine ont introduit des grilles d'analyse fondées sur des schémas généraux, centre-périphérie et sectoriels (opposition est-ouest, dans le cas parisien), qui s'inspirent des modèles de l'École de Chicago. D'autres auteurs rejettent de tels schémas jugés simplificateurs et préfèrent employer l'image du « manteau d'Arlequin », composé d'une mosaïque de valeurs immobilières très contrastées dans le détail, pour traduire la primauté d'effets de quartier, de rue et même d'adresse, qu'aucune référence à la distance au centre ou à la situation générale dans la ville ne pourrait expliquer (Lacaze, 1988). Une telle opposition n'est évidemment pas à prendre au pied de la lettre. Loin de s'exclure, ces deux approches illustrent les multiples composantes d'échelle de la géographie des prix, des principales oppositions spatiales aux contrastes les plus locaux.

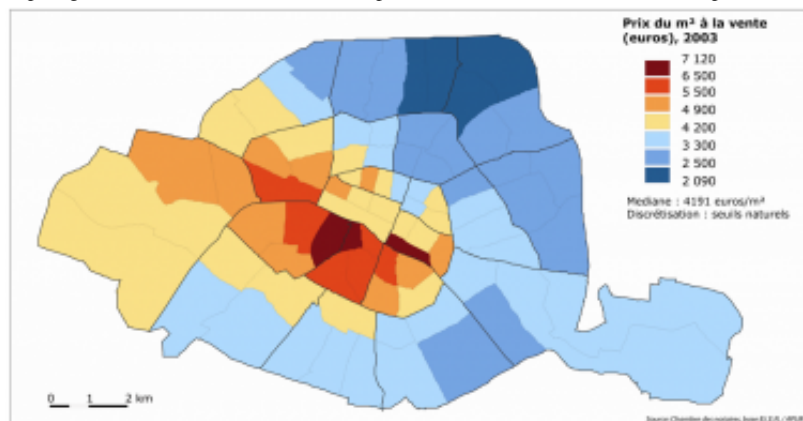
### Quelques repères sur la géographie des prix parisiens et son évolution depuis 1990

- 5 Entre 1990 et 2003, le prix moyen du mètre carré<sup>4</sup> a augmenté de 3000 à 3700 euros. Cette forte hausse ne doit pas masquer l'existence de deux cycles immobiliers bien distincts (Figure 1), dont la succession a déjà été largement commentée. Alors qu'une crise globale a frappé le marché immobilier des métropoles mondiales au début des années 1990 (Renaud, 1996), la reprise s'impose à partir de 1997 sous l'effet combiné de plusieurs facteurs : la demande s'élargit du fait d'une clientèle de particuliers plus solvables et de l'investissement croissant des capitaux étrangers, cette dynamique de marché étant portée par l'inscription de Paris dans un mouvement spéculatif mondial. D'autre part, politiques de réhabilitation urbaine améliorent l'offre locale. La plus grande fluidité de l'ajustement entre offre et demande est de plus permise par des mesures fiscales (taux d'intérêt plus bas et allongement des crédits) et par des aides à l'investissement locatif (lois Périssol et Besson) (APUR, 2004 ; Auréjac, 2004 ; Renard, 2008).

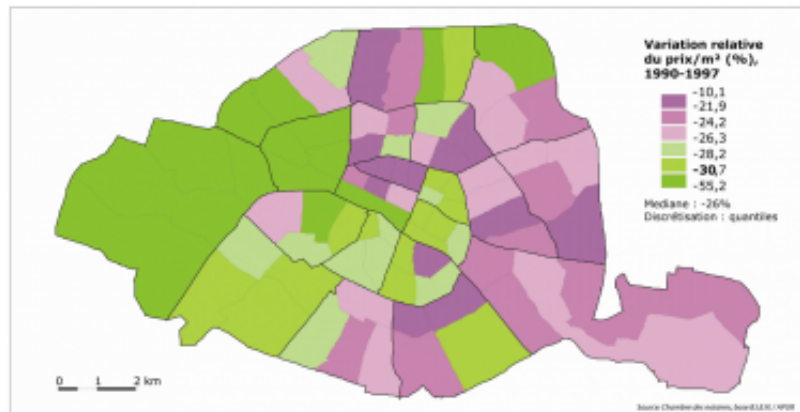


**Figure 1 : Évolution du prix moyen du m<sup>2</sup> dans les transactions d'appartements anciens.**

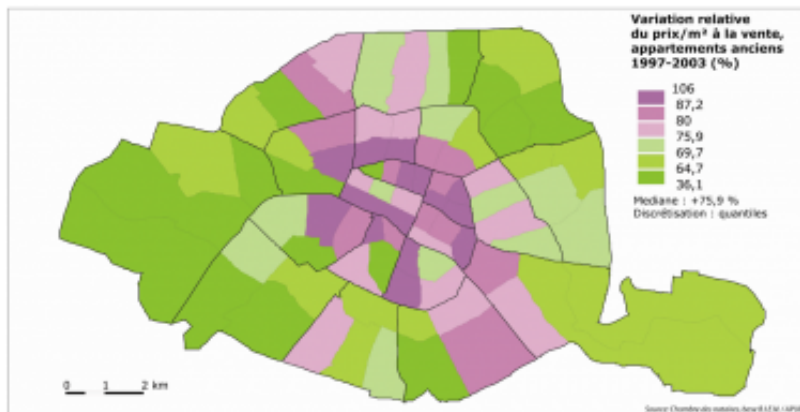
- 6 Ces fluctuations n'ont pas profondément modifié l'organisation spatiale des prix du mètre carré à l'échelle de la municipalité, qui reprend en 2003 la double opposition bien connue, centre-périphérie d'une part, ouest-est d'autre part (Figure 3) : les prix les plus élevés se trouvent dans les arrondissements du centre (6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, à près de 6000 €/m<sup>2</sup>) et de l'ouest (8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements à près de 5000 €/m<sup>2</sup>), tandis que les plus bas sont l'apanage des arrondissements du nord-est parisien (18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements en particulier).

**Figure 2 : Le prix moyen du m<sup>2</sup> dans les transactions d'appartements anciens (2003).**

- 7 Toutefois, la variation du prix moyen du mètre carré dans chaque quartier souligne des logiques distinctes de valorisation et de dépréciation relatives, la crise puis la reprise immobilières ayant affecté ces secteurs de manière différenciée :
- Entre 1990 et 1997 (Figure 3-a), ce sont les arrondissements de l'Ouest parisien qui se sont le plus dépréciés, le prix du mètre carré ayant d'autant plus chuté au cours de cette période qu'il était élevé en 1990<sup>5</sup>. Cette tendance s'explique aussi bien par une logique de plus grande résistance à la baisse des zones où les prix sont déjà les plus faibles (APUR, 2004) que par une logique d'enchère qui voit se reporter dans l'Est parisien la demande résidentielle de classes supérieures, face à la pression exercée dans les années 1980 par la demande de bureaux à l'Ouest (Gaubert, 1996 ; Tutin, 1998).
  - Entre 1997 et 2001 (Figure 3-b), ce ne sont pas les mêmes quartiers qui profitent de la hausse des prix. Il n'existe ainsi aucune relation significative entre le niveau du prix du m<sup>2</sup> en 1997 et sa variation entre 1997 et 2003<sup>6</sup>. Cette période souligne l'importance d'une rente de situation par rapport au centre. Dans un contexte général de hausse des prix, la rareté des biens immobiliers dans l'hypercentre a probablement joué en faveur de leur valorisation plus rapide. Une étude plus approfondie du profil des acheteurs permettrait de savoir si cette valorisation résulte principalement d'une demande locale pour des résidences principales dans le centre, ou bien de l'achat de résidences secondaires pour des ménages étrangers, sur un marché immobilier mondial.

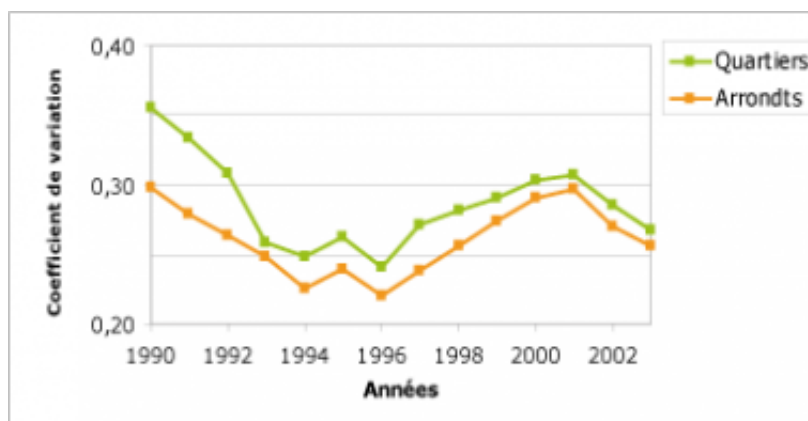


**Figure 3-a : La dépréciation plus rapide des beaux quartiers de l'Ouest pendant la crise.**



**Figure 3-b : Une survalorisation des secteurs centraux avec la reprise**

- 8 Au final, on observe une relative convergence des valeurs immobilières au cours de la période considérée, même si le prix du mètre carré en 2003 varie encore du simple au double entre l'arrondissement le moins cher et le plus cher : la dispersion statistique des niveaux de prix s'atténue (le coefficient de variation des prix moyens dans les quartiers diminue d'un tiers, de 1990 à 2003) (Figure 4).



**Figure 4 : Vers l'homogénéisation des valeurs immobilières des appartements anciens à la vente (1990-2003).**

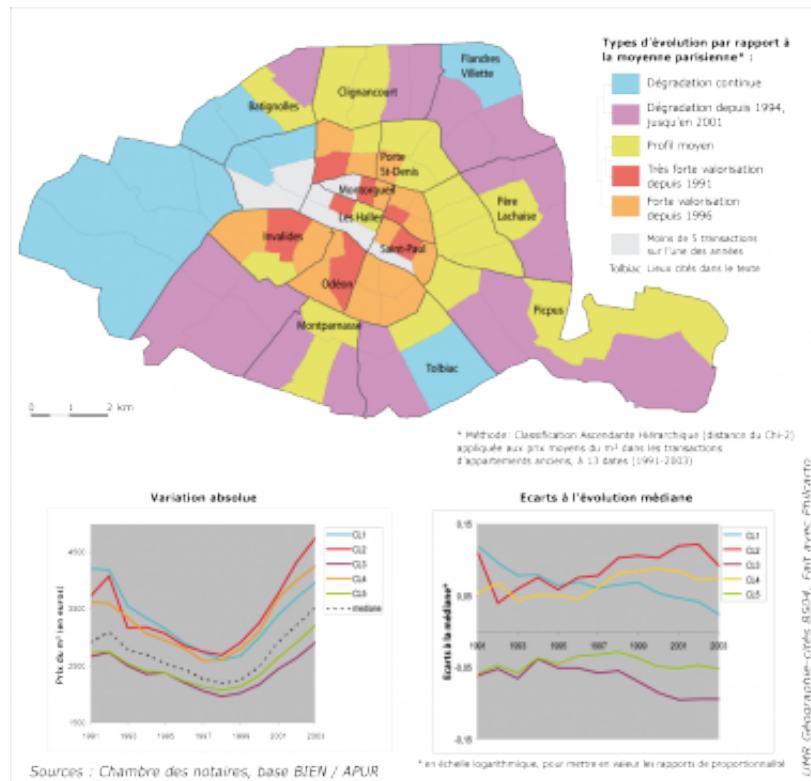
- 9 Toutefois, à l'image des variations absolues de prix, ce processus de convergence n'est pas linéaire : la crise s'accompagne d'une convergence des prix jusqu'en 1996 (dépréciation de l'Ouest, rattrapage du Nord-est), puis la phase de reprise affecte d'abord les quartiers de façon très différenciée jusqu'en 2001 (valorisation des secteurs centraux), mais sans atteindre le degré d'hétérogénéité de 1990. A bien y regarder, il semble même que la fin de la période, à partir de 2001, marque une nouvelle inflexion vers un tassement des écarts. On peut y voir le reflet d'une phase de rattrapage de certains secteurs : entre 2001 et 2003, certains quartiers périphériques se sont fortement valorisés, connaissant une hausse nettement plus forte que la moyenne : c'est le cas du 20<sup>e</sup> arrondissement dans son ensemble, mais aussi d'une grande partie du 18<sup>e</sup> arrondissement (sauf La Chapelle) et du 13<sup>e</sup> (sauf Gare d'Austerlitz).

### Une synthèse des fluctuations récentes : types de trajectoires intra-urbaines

- 10 Le jeu des valorisations et dévalorisations relatives des quartiers sur plus d'une décennie gagne à être scruté de plus près. Jusqu'à présent, nous avons estimé l'évolution du prix du m<sup>2</sup> dans les quartiers en calculant la variation moyenne des valeurs entre trois dates repères : 1990, 1997 et 2003. Or le choix de ces dates, même s'il est guidé par le rythme spécifique des cycles immobiliers, reste arbitraire et les moyennes calculées masquent parfois d'importantes fluctuations autour d'une tendance générale. Un des moyens de prendre en compte les courbes de prix dans leur globalité est de dégager des trajectoires temporelles de prix, sans retenir de date *a priori*, en pointant les tendances et les inflexions significatives, qui permettront de repérer les convergences et divergences d'évolution entre les quartiers.
- 11 Afin de dégager différents types de trajectoires d'évolution relative des prix, une méthode de classification ascendante hiérarchique (CAH), appliquée aux valeurs brutes des prix du m<sup>2</sup>, par quartier<sup>7</sup> (73 lignes) et pour toutes années comprises entre 1991 et 2003 (13 colonnes), a permis de synthétiser la variation relative des quartiers les uns par rapport aux autres, sans tenir compte *a priori* des différences de niveau<sup>8</sup>.
- 12 En retenant une classification en cinq trajectoires, plus de la moitié des variations de valeurs immobilières sont résumées<sup>9</sup>. La cartographie de ces types (Figure 5) révèle une forte cohérence spatiale de quartiers dont la trajectoire de prix est similaire. A quelques exceptions près, on retrouve bien les logiques centre-périphérie et est-ouest qui dominent aussi dans les écarts absolus de prix :

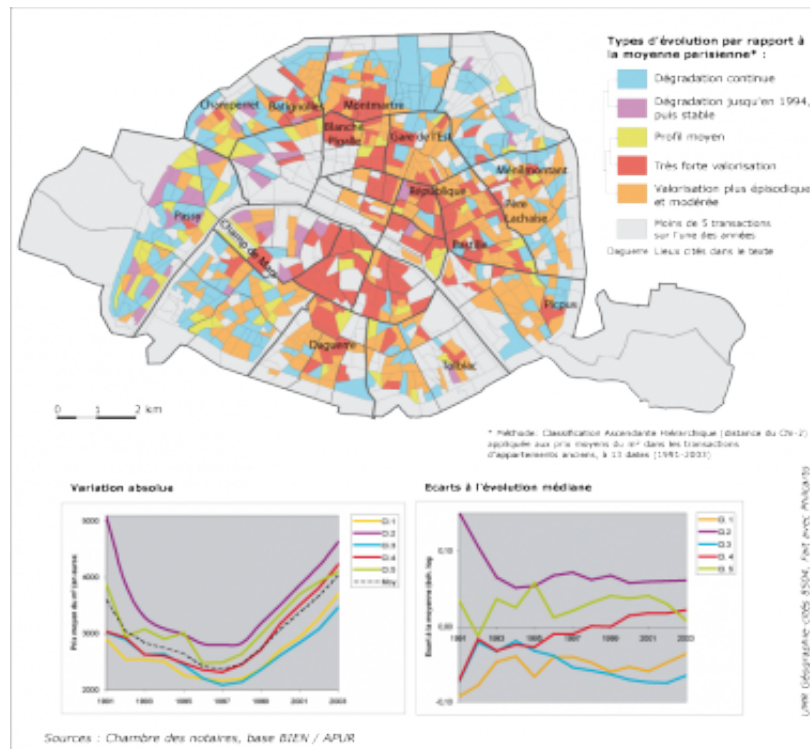


- Les quartiers dont le prix du mètre carré moyen, déjà supérieur à la médiane en 1991, s'est fortement et régulièrement accru se retrouvent dans l'hypercentre (Odéon, Invalides, Montorgueil, Saint-Paul...).
  - Avec un profil assez similaire, les quartiers centraux voisins qui ont connu cette dynamique prononcée de valorisation à partir de 1996 s'étendent dans tout le 5<sup>e</sup> arrondissement, une partie du 6<sup>e</sup>, mais aussi plus à l'écart de l'hypercentre, Porte Saint-Denis par exemple.
  - Les quartiers dont l'évolution se rapproche le plus du profil moyen se situent dans une première couronne autour de l'hypercentre, à Montparnasse, Austerlitz, mais aussi dans quelques quartiers plus périphériques (sauf à l'Ouest) comme ceux du Petit Montrouge (au sud de Montparnasse), de Picpus, du Père Lachaise ou encore des Batignolles. Le quartier des Halles est le seul quartier de l'hypercentre qui appartienne à cette catégorie.
- 13 Les deux derniers types de trajectoires révèlent le décrochage relatif de certains quartiers par rapport à la tendance générale, même si le prix du m<sup>2</sup> y augmente aussi, dans l'absolu, à partir de 1997. Tous ces quartiers se trouvent dans les arrondissements périphériques.
- Certains secteurs s'écartent sensiblement de la moyenne depuis 1994, et surtout depuis 1998, même si cet écart semble s'être tassé depuis 2001. On y retrouve tous les quartiers du 15<sup>e</sup> arrondissement, de même que la plupart de ceux du 19<sup>e</sup> et du 20<sup>e</sup> arrondissements.
  - Les beaux quartiers de l'Ouest parisien connaissent une dépréciation continue des valeurs par rapport à l'évolution moyenne parisienne. Tout le 16<sup>e</sup> et une partie des 8<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements affichent cette tendance. Deux quartiers font exception dans cet ensemble : il s'agit du quartier Pont de Flandres-Villette dans le 19<sup>e</sup> au nord-est et de celui de Tolbiac dans le 13<sup>e</sup> arrondissement au sud-est. Bien que de niveau de prix nettement inférieur à la moyenne, ces quartiers ont en commun avec les beaux quartiers une dévalorisation continue sur toute la période. En réalité, leur trajectoire individuelle est plus chaotique que ne le résume cette tendance : à Pont de Flandre, les prix chutent jusqu'en 1995, augmentent jusqu'en 1998 puis chutent à nouveau. À Tolbiac, on observe une légère reprise depuis 2001.



**Figure 5 : Trajectoires de variation des prix du m<sup>2</sup> dans les quartiers (1991-2003)**

- 14 L'application de la même méthode de classification à l'échelon des IRIS renvoie une image à la fois plus nuancée et plus éclatée des zones de valorisation et de dévalorisation de l'immobilier (Figure 6)<sup>10</sup>. A cette échelle plus fine de mesure des prix moyens, les fluctuations sont fortes et expliquent la plus grande difficulté à rassembler les trajectoires observées dans un petit nombre de catégories distinctes (seule 23 % de la dispersion statistique des valeurs est résumée à travers l'identification de cinq types d'évolution).



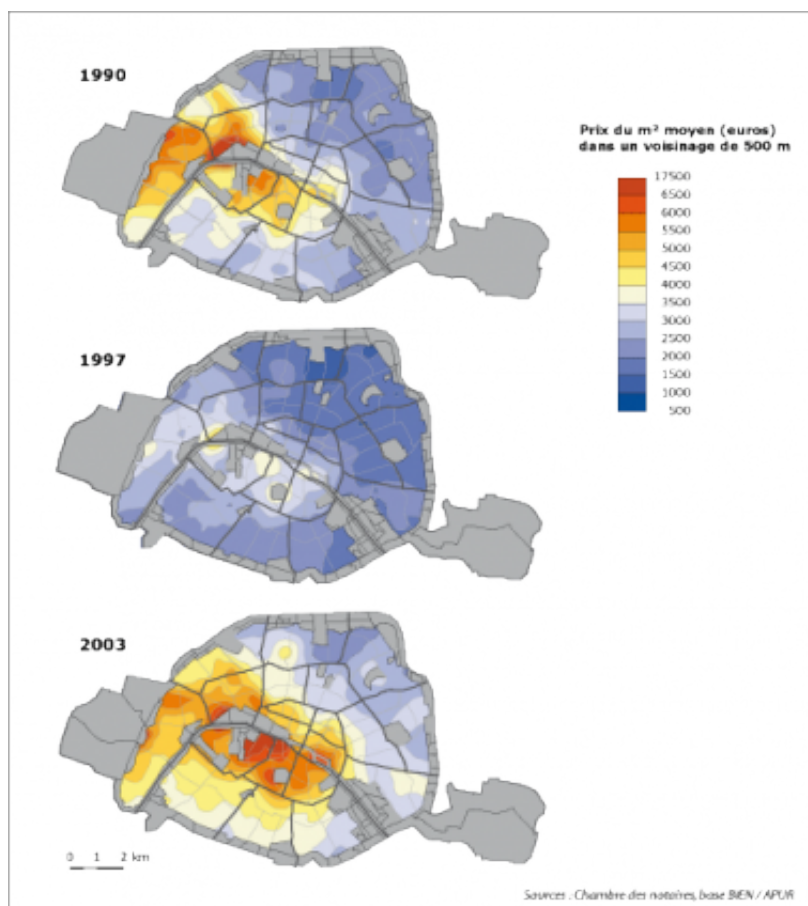
**Figure 6 : Trajectoires de variation des prix du m<sup>2</sup> dans les IRIS (1991-2003)**

- 15 La cartographie correspondante (Figure 6) ne s'apparente pas pour autant à la mosaïque du « manteau d'Arlequin », puisqu'on y distingue encore le décrochement relatif des secteurs péricentraux (tons froids) par rapport à un hypercentre en survalorisation continue (tons chauds). Cependant, dans le détail, on identifie bien certains postes avancés d'une valorisation très rapide de l'immobilier dans les arrondissements périphériques, qui ne s'inscrivent pas dans ce dispositif concentrique : quelques noyaux « rouge vif » ressortent localement, le long de la rue de Ménilmontant, dans le quartier Picpus, entre Bastille et République, à proximité de la rue Daguerre ou encore à Montmartre.
- 16 Par ailleurs, cette carte amène à nuancer le constat d'une dévalorisation homogène des beaux quartiers de l'Ouest parisien : dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, par exemple, cette tendance ne concerne que la moitié des IRIS analysés et certains bastions, tels Passy ou Auteuil, ont bien mieux résisté qu'ailleurs à la crise.

### Tendances générales et locales saisies à l'aide de lissages cartographiques

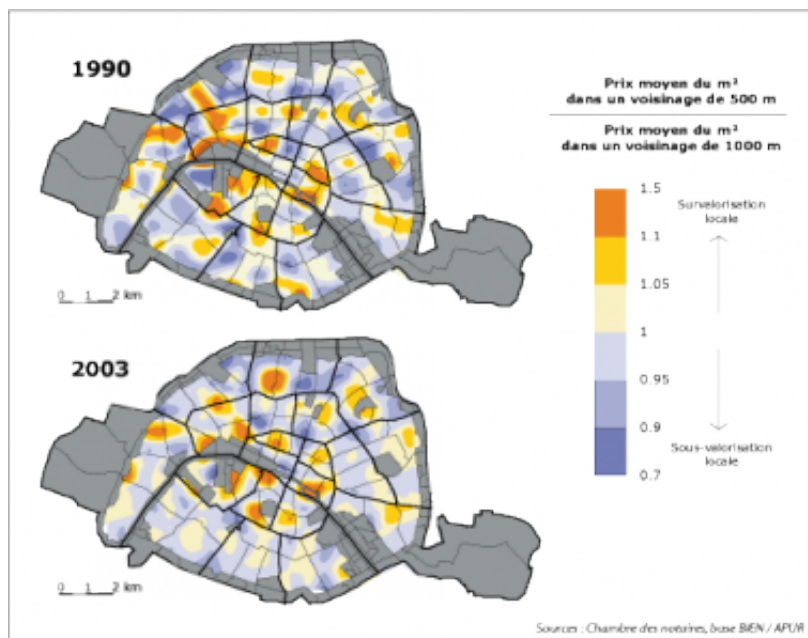
- 17 Comme l'illustrent les précédentes cartographies, les principales tendances des prix sont en général révélées à l'échelon des découpages territoriaux que sont les IRIS, les quartiers administratifs et les arrondissements. Or si ces cartographies sont familières et efficaces pour une date donnée, elles présentent un certain nombre d'inconvénients lorsqu'il s'agit d'effectuer des comparaisons temporelles à une échelle spatiale plus fine.
- 18 Le filtre des découpages territoriaux, administratifs ou non, occupe une fonction importante de repérage, mais introduit un biais lorsque la limite d'un quartier administratif ou d'un

- arrondissement traverse un quartier homogène d'un point de vue fonctionnel (voir par ex. quartier Clignancourt et nord du quartier de Montmartre). Le choix d'un maillage plus fin (IRIS, îlot) permet de contourner en partie ce biais. Mais le niveau de détail qui est alors atteint brouille la lecture de la structure d'ensemble et celle des tendances locales de l'évolution des prix. Enfin, la comparaison temporelle à cet échelon se heurte à l'effectif parfois très faible des transactions par IRIS et à la fluctuation de ces effectifs d'une année sur l'autre. Ainsi, il n'est pas rare que des IRIS comptent moins de 5 transactions certaines années, la moyenne des prix étant dans ce cas peu significative, car dépendant fortement de valeurs extrêmes. On se heurte rapidement à un problème de représentativité de l'échantillon des transactions.
- 19 Le cadrage de la dynamique spatio-temporelle des prix à différentes échelles gagne ainsi à être complété par une représentation qui s'affranchit davantage des découpages statistiques et des problèmes bien connus d'interprétation qui leur sont liés (Openshaw, 1984), afin d'exploiter une information très fine à l'adresse.
- 20 Différentes méthodes permettent de transformer des données spatiales ponctuelles et discontinues en des surfaces de valeurs qui offrent une information lissée et continue, indépendamment du maillage administratif. Nous avons retenu une méthode de lissage cartographique par potentiel (Stewart et Warntz, 1968 ; Tobler, 1979 ; Grasland, Mathian, Vincent, 2000) qui présente plusieurs avantages pour mettre en valeur les dynamiques spatio-temporelles des prix<sup>11</sup>. Au lieu de représenter un phénomène en un lieu donné, comme sur une carte des découpages statistiques, cette méthode permet d'associer à chaque lieu une mesure synthétique du voisinage dans lequel il se situe. Dans le cas des valeurs immobilières, c'est la moyenne des prix du m<sup>2</sup> qui est calculée dans un certain voisinage<sup>12</sup>. Le fait de substituer à une mosaïque de valeurs ou à un semis de points une distribution continue, au sein d'un carroyage régulier, produit une généralisation cartographique de l'information. Il est ensuite possible de représenter cette information comme une surface, au moyen d'isolignes. On fait l'hypothèse que malgré la forte hétérogénéité des valeurs à l'échelle d'une rue ou d'un pâté d'immeubles, des tendances locales peuvent être dégagées.
- 21 La représentation des prix au prisme de cartes lissées permet d'abord de revenir sur les principales tendances spatio-temporelles de la géographie des prix parisiens, en valorisant une approche continue de l'espace. Cette cartographie met efficacement en lumière le transfert des maxima des valeurs immobilières depuis l'Ouest parisien vers le centre, et souligne la diffusion en tache d'huile des valeurs immobilières les plus élevées sur les marges d'un noyau central élargi aux sept arrondissements centraux (Figure 7).



**Figure 7 : Surfaces de prix et pulsations du marché immobilier**

- 22 Au-delà de cette approche globale, nous avons pu mettre en valeur, localement, des zones de prix cohérentes, qui se démarquent de leur environnement proche (aux alentours de la place Gambetta, du parc Montsouris, par exemple) : en faisant varier la portée des lissages cartographiques, il est en effet possible de comparer les valeurs immobilières à celles de leur voisinage proche ou élargi et de représenter la valeur immobilière d'un bien dans son contexte local (Figure 8). Ces cartes se prêtent bien à une lecture en termes de potentiels de valorisation, de pression exercée par des zones de prix élevés sur des « enclaves » encore relativement peu valorisées (Montorgueil, Batignolles par ex.). En revanche, la comparaison des cartes lissées à différentes dates ne nous a pas permis d'identifier des vagues de hausse de prix à proximité d'équipements ou d'opérations a priori valorisantes (ZAC Tolbiac, ZAC du bassin de la Villette). De tels effets sont loin d'être linéaires et sont probablement brouillés par la structure hétérogène des biens dans l'environnement des opérations.



**Figure 8 : Survalorisation et sous-valorisation des valeurs immobilières par rapport à leur voisinage, en 1990 et en 2003.**

- 23 L'identification de ces trajectoires et la mise en valeur de contrastes locaux dans le détail nous conduit à mettre directement en valeur les effets de discontinuité observés

### **Les discontinuités à l'échelon local : appréhender les valorisations et dépréciations relatives des biens dans le voisinage.**

- 24 L'approche privilégiée dans la première section de cet article visait à évaluer les méthodes de représentation et de perception des dynamiques des prix à différentes échelles. Or le changement d'échelle permet de saisir des effets de discontinuités qui n'apparaissaient pas à l'échelon municipal. Que se produit-il lorsqu'un agent immobilier affirme « c'est un quartier qui change vite » ou « dans tel quartier, sur telle rue, il y a de bonnes opportunités » ? Ces banalités qui émaillent les discours des acteurs du marché sont pourtant les produits d'une perception fine des contextes de différenciation des prix. Nous pensons que saisir ces effets de contexte dans la formation des prix passe par une information sur la nature des discontinuités et différenciations locales, et nous proposons de les saisir par le biais d'une analyse des inégalités d'effort financier entre IRIS contigus.

#### **Identifier les discontinuités locales et leurs profils d'évolution**

- 25 Afin d'évaluer les phénomènes de mutation locale rapide de la structure des prix, ou de pérennité du système de formation des prix de vente de l'ancien, on s'appuie sur une analyse univariée et multivariée des discontinuités des prix de l'ancien au niveau de l'IRIS. On formule pour cela l'hypothèse que les prix – étudiés de manière longitudinale – forment, à l'échelon local :

- soit des systèmes homogènes et stables, dans lesquels une forte autocorrélation spatiale positive est produite par un effet de proximité entre quartiers dont les facteurs de

- valorisation sont identiques ou proches (en raison du type de bâti, de son âge, des effets de proximité et de voisinage) ;
- soit des systèmes instables, très locaux, dans lesquels de fortes variations peuvent s'opérer, en relation avec le jeu des acteurs immobiliers : bulle spéculative liée à l'implantation d'un équipement public, effets de survalorisation locale, effets de dévalorisation locale, etc (la théorie du *rent gap* dans les quartiers en transition). On cherche donc à repérer les effets spatiaux de ces instabilités, et les limites des effets de contagion de proche en proche.
- 26 L'analyse repose sur la variable prix au m<sup>2</sup> de la base BIEN, pour chaque année (1990-2003), dans Paris intra-muros. On calcule la moyenne de cette variable par IRIS, là où le niveau de significativité est jugé suffisant : seuls les IRIS où plus de 3 actes ont été enregistrés chaque année ont été conservés. Puis on cherche à identifier les discontinuités significatives qui apparaissent entre deux IRIS contigus<sup>13</sup>. Afin d'identifier des seuils significatifs, on mesure les sauts dans l'intensité de l'effort financier demandé aux propriétaires : on calcule donc, pour chaque couple de lieux *i* et *j*, le ratio de prix aux mètre carré entre Iris voisins ( $\text{ratio}^{ij} = \text{iris le plus cher } i / \text{iris le moins cher } j$ ). Chaque couple de lieu est ensuite cartographié sous la forme de segments de droites, qui indiquent la nature plus ou moins forte de la discontinuité entre Iris contigus. On reviendra dans les applications ci-dessous sur les seuils de significativité de ces discontinuités.
- 27 Par rapport aux méthodes plus classiques telles que l'exploitation d'indices d'autocorrélation, la méthode proposée ici présente plusieurs avantages :
- Elle s'applique aux contacts entre IRIS contigus : c'est donc le segment qui est qualifié et étudié, alors que les indicateurs d'autocorrélation caractérisent l'unité spatiale dans son ensemble, en fonction de son voisinage pris en globalité. Or il est fréquent que des IRIS ou quartiers aient des fronts de contact variés en termes de différenciation des prix. On peut également suivre, sur plusieurs quartiers, des lignes de partagent qui suivent une rue ou un canal par exemple.
  - La possibilité de comparer des quartiers proches entre eux sur la base d'un indicateur simple (le ratio de prix) afin de saisir les inégalités des efforts financiers.
  - Ce faisant, on s'assure que cet indicateur, rapporté aux segments séparant les IRIS, conserve un sens cohérent sur l'ensemble de la période, toutes choses égales par ailleurs quant aux données macro-économiques (inflation notamment).
- 28 L'analyse s'appuie d'abord sur une étude univariée, année par année, des ruptures significatives, toutes choses égales quant au gradient centre-périphérie. En effet, cette méthode présente l'avantage de montrer les différences de prix non pas par rapport au pic des valeurs centrales, mais par rapport aux valeurs du voisinage immédiat. Mais l'analyse univariée ne fournit qu'une image partielle, biaisée par l'échantillonnage des ventes, parfois peu nombreuses dans un IRIS pour une année donnée : une vente exceptionnelle peut introduire une forte variance dans l'IRIS, et modifier considérablement la moyenne. On va donc chercher à éviter ce « bruit » statistique qui produit de nombreuses discontinuités conjoncturelles de peu d'intérêt pour l'analyse.
- 29 Pour ce faire, dans un second temps, on cherche dans une analyse longitudinale (1990-2003) à repérer les discontinuités structurelles (pérennes dans le temps). Ces discontinuités structurelles sont bien celles qui nous intéressent *in fine* par ce qu'elles relèvent de systèmes territoriaux locaux de formation des prix (effet de quartier), ou qui relèvent d'une logique locale d'appréciation ou de dépréciation puis de maintien dans le temps. Une analyse multivariée (CAH) permet de construire une typologie des discontinuités des prix parisiens. Ce faisant, la classification permet d'éliminer le bruit de fond, en ne faisant apparaître que des discontinuités profondes et récurrentes dans le temps, tout en lissant les effets de petites discontinuités plus conjoncturelles.

### Images des discontinuités spatiales des prix.

- 30 En première analyse la série de cartes de la figure 9 représente l'évolution des discontinuités associées aux efforts financiers (ratio entre IRIS contigus) pour quatre dates charnières de la série de données étudiées. Ces dates charnières sont certes rapprochées compte tenu de la relative inertie des prix immobiliers, mais correspondent à des moments particulier de l'inflexion des marchés immobiliers. En 1991, on enregistre un pic de prix suivi par une longue déflation immobilière dont l'année 1997 représente le mieux le creux de la vague. Après la reprise, on retrouve en 2001 des niveaux de prix courants équivalents à ceux de 1991. Enfin, en 2003 – dernière année utilisée ici – on enregistre les premiers effets de la flambée des prix, initiant la vague spéculative qui s'est poursuivie jusqu'en 2007. À partir de cette information, on peut tenter de saisir les effets de valorisation ou dévalorisation relative forte dans un voisinage propre : chaque discontinuité mesurée sur la figure 11 représentant une auto-corrélation spatiale négative forte. On retient comme significative une discontinuité supérieure à un-demi écart-type (valeur absolue).





**Figure 9. Discontinuités des prix : les inégalités des efforts financiers.**

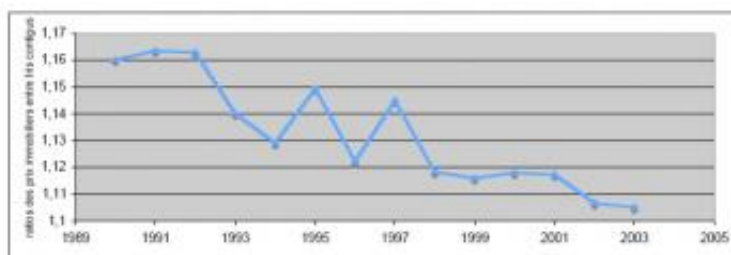
Discontinuités des valeurs immobilières (prix m<sup>2</sup> des appartements anciens) calculés sur les ratios entre iris voisins (sup. à 0,5 écart-type). Plus de 3 actes par Iris.

- 31 Outre les évolutions déjà discutées précédemment des prix dans les différents secteurs de la ville de Paris, ces cartes paraissent paradoxales à bien des égards : alors que la structure globale des prix dans ses grandes césures est bien connue et montre une très forte stabilité, la tendance la plus affirmée et déjà commentée précédemment est à une forte homogénéisation. Paradoxalement, dans ce contexte, cette image révèle que les configurations spatiales liées aux césures et discontinuités du marché immobilier sont en revanche très changeantes. En 1991, on note la très grande hétérogénéité du marché dans des situations de grande proximité spatiale : peu surprenant dans des arrondissement au bâti hétérogène du nord-est, mais que l'on imaginait moins marquée dans les arrondissements centraux et de l'ouest, *a priori* plus uniformément valorisés. À partir de 1997 (où les discontinuités sont très nombreuses) et 2001, l'homogénéisation des prix fait progressivement son œuvre, ne laissant subsister de fortes césures que dans des contextes aisés à identifier : autour de l'aménagement de la ZAC Rive-Gauche et dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, dans le quartier de Belleville (1997), dans le cadre de quelques beaux quartiers enclavés du 16<sup>e</sup> arrondissement (des villas notamment), ou au nord de la Butte Montmartre. En 2003, en revanche, en période de valorisation forte du marché parisien, la carte montre la sur-valorisation d'un secteur central décalé vers la rive gauche, en particulier dans les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements, ainsi que dans le secteur allant de Bastille à l'Ile-Saint-Louis.
- 32 Cette première approche montre que valorisation et décroissance des prix ne fonctionnent pas de manière uniforme sur la structure des prix, mais dépendent d'effets de contextes qui relèvent d'effets complexes. En première hypothèse, les turbulences et décrochages locaux des prix cartographiés à grande échelle peuvent dépendre *d'au moins* trois facteurs. D'une part la variance d'échantillons parfois faibles à grande échelle constitue l'une des faiblesses bien identifiées de la base BIEN, des biais à ne pas négliger sur ces cartes choroplèthes). D'autre part apparaît un effet de contexte lié à des opérations immobilières ou d'équipements publics de grande envergure : zonages (ZAC notamment) opérations de requalification du bâti, etc. Enfin certaines discontinuités majeures sont liées à la résultante du fonctionnement du marché immobilier local : dynamiques de gentrification, demande et offre locale, effets de mode d'un quartier, effets de rareté de certains biens dans un contexte de valorisation des quartiers centraux des métropoles mondiales. Notre démarche consiste donc dans un second temps à identifier les principales césures structurelles pérennes sur toute ou partie de la période – ce qui présente l'intérêt de corriger d'une part le biais lié à la pauvreté des échantillons pour certains IRIS sur une année donnée ; et d'autre part de mettre en évidence les quartiers soumis à des effets de réajustements des prix par rapport à leur voisinage – à la hausse ou à la baisse relative - . L'explication de ces dynamiques – que nous cherchons à identifier sur la période 1990-2003 – relève ensuite de l'étude de cas et ne constitue pas notre propos ici.

### Une typologie des discontinuités : la diversité des logiques locales de formation des prix.

- 33 La démarche consiste donc à matérialiser les types de discontinuités, afin de départager ce qui, dans l'évolution longitudinale des prix, tient d'une construction territoriale complète liée à des facteurs locaux et pérenne sur la période, de ce qui découle de pics de valeurs momentanés et donc négligeables (peu significatifs) ou de la simple appartenance à un ensemble plus vaste (gradient centre-périphérie). On cherche également à isoler les effets de conjoncture ou de pérennité. Une classification ascendante hiérarchique (méthode de Ward, distance euclidienne) des ratios de prix par année sur les 2228 segments (limites communes à 2 IRIS) permet de dégager les différents types de discontinuités structurelles en œuvre. On distingue 8 classes, qui expliquent ensemble 83,4 % de la variance (Tableau 1 et Figure 11).

- 34 Ces classes s'interprètent en fonction du profil moyen, qui représente la valeur moyenne, par année, des ratios de prix entre Iris contigus. On remarquera la diminution sensible de la moyenne des discontinuités observées sur la période, qui traduit l'homogénéisation des valeurs immobilières à Paris. Les différences entre Iris s'amenuisent brutalement dès le début de la période de contraction du marché immobilier (1992-1994). Des réajustements ponctuels ont lieu en 1995 et 1997, qui semblent correspondre à des survalorisations épisodiques des prix dans certains quartiers, introduisant de l'hétérogénéité. Le mouvement d'atténuation des différences entre quartiers voisins se confirme en fin de période, alors que les prix augmentent dans l'ensemble des quartiers.



**Figure 10. L'homogénéisation des valeurs immobilières à Paris : moyenne des discontinuités observées entre Iris, 1990-2003.**

Ratio moyen des prix immobiliers des appartements anciens entre Iris contigus.

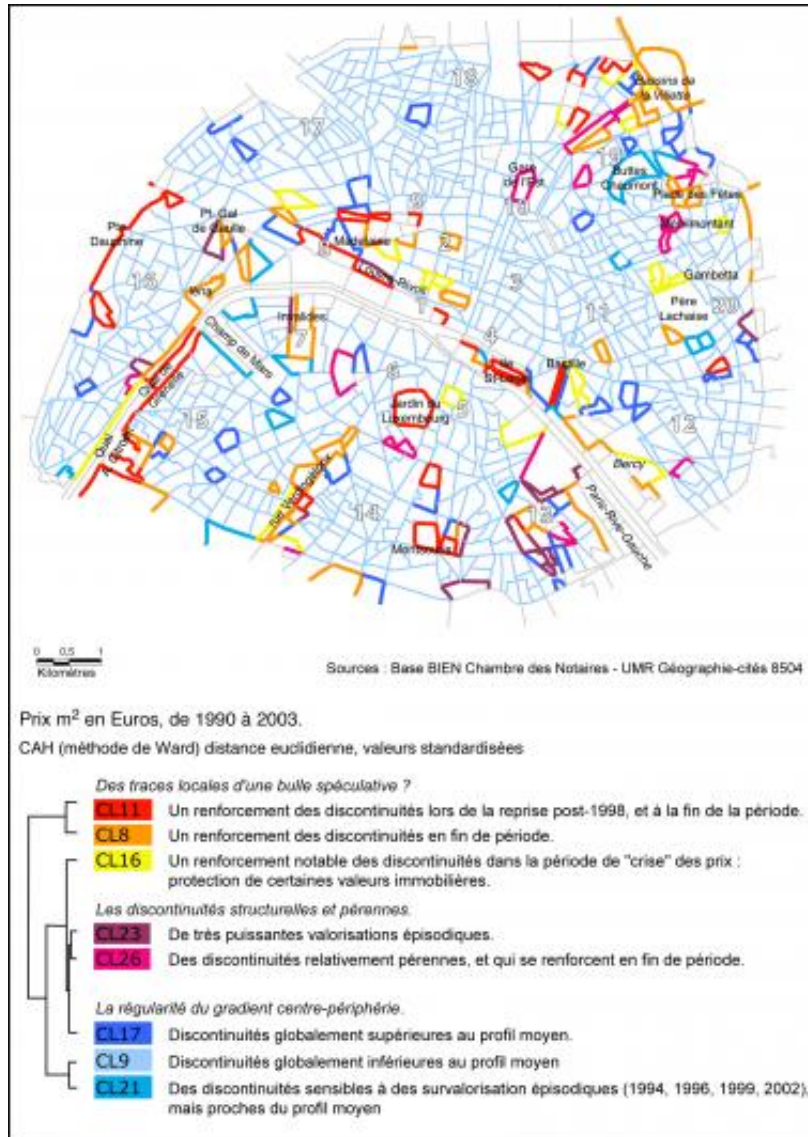
Source : Base BIEN - Chambre des notaires, 1990-2004 ; APUR.

- 35 Une première série de classes correspond aux quartiers dont les évolutions se rapprochent du profil moyen (couleurs bleutées) : ces faibles discontinuités montrent que la valorisation relative des Iris s'inscrit essentiellement dans une logique de forte autocorrélation spatiale positive dans le prolongement du gradient centre- périphérie des prix. La classe cartographiée en bleu pâle correspond précisément à cette situation classique, et la grande majorité des contacts entre IRIS appartient à ce profil. En bleu moyen sont cartographiés certains Iris cependant sensibles à des pics de valorisation locaux conjoncturels, bien souvent à proximité d'espaces verts : Buttes-Chaumont, Champ de Mars, au sud du Père-Lachaise. Quelques quartiers (bleu foncé) sont dans un mouvement de survalorisation relative et pérenne par rapport au profil moyen. Il s'agit d'IRIS isolés qui jouissent de rentes de site ou de situation précises : Montmartre, Croix Nivert, Convention, Quartier Saint-Antoine.

Année	Poids	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Profil Moyen*		1.150	1.163	1.162	1.140	1.129	1.149	1.122	1.145	1.118	1.116	1.118	1.117	1.106	1.105	
21									+	+++	+					++
28														+++		++
21			+		++			+	+++	++	++				++	
20					++		+		++	++				+	++	++
14						+	+++							+++		
53		+		+	++	+	+	++	+	+	+	+	+	++	+	+
724		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26					++		++				+++			+		

**Tableau 1. Contribution des variables à la définition des classes.**

\*Le profil moyen représente la valeur moyenne des ratio de prix observés entre chaque iris.



**Figure 11. Typologie des discontinuités des valeurs immobilières.**

36 On note également que de nombreuses discontinuités correspondent à des situations de survalorisation relatives structurelles et pérennes, la plupart ayant tendance à se renforcer en fin de périodes (nuances mauve et parme). On y voit ici l'influence bien connue de l'action publique, puisque les environs de la ZAC Paris-Rive-Gauche (PRG) et le quartier vert Nationale / Tolbiac / Patay concentrent l'essentiel des discontinuités de cette catégorie. Ces effets méritent commentaire. Débutée en 1991, la ZAC PRG est probablement l'un de celle dont les effets anticipés sur les prix ont été les plus abondamment commentés. Une étude de l'APUR (2004) relevait notamment que le prix moyen des appartements anciens entre 2001 et

2003 connaissait à proximité immédiate des aménagements une croissance de + 5,6 % alors que le reste du quartier administratif subissait une dévalorisation relative. La mise en service progressive de la ligne 14 et du Tramway ayant de plus permis le désenclavement progressif de ce secteur par les transports en commun.

37 On insistera ici sur la trame complexe des discontinuités qui montre les inégalités profondes de valorisation dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, en particulier dans le secteur avenue de Choisy, avenue d'Ivry, rue Nationale. La diversité du bâti et de sa vétusté, les différentiels d'exposition aux nuisances, les effets de proximité aux transports en commun, les nombreux programmes récents qui coexistent avec un bâti ancien (HBM et même pavillonnaire) créent des effets de discontinuités remarquables : les effets de valorisation se jouent bien sur des espaces d'échelle fine, par exemple au niveau de la rue. Cette trame est un excellent exemple des insuffisances de l'analyse des prix à l'échelon des 80 quartiers, telle qu'elle est publiée par exemple par la Chambre de Notaires et la presse généraliste. De même, dans le nord-est, au gré des opérations d'urbanisme ou de rénovation urbaine (amélioration des espaces publics), certaines expositions privilégiées connaissent une survalorisation remarquable sur toute la période : le long du canal de la Villette (montée en puissance dès 1993, au gré de la requalification de cet espace), ou autour de la gare de l'Est – Château-Landon. Le sud (Pré-St-Gervais) et le sud-est des Buttes Chaumont (Pyrénées-Ménilmontant) voient également la survalorisation structurelle de quelques IRIS isolés.

38 Une dernière catégorie (du jaune au rouge) permet de relever les indices locaux d'une survalorisation systématique, qu'il s'agisse de traces d'une bulle spéculative ou des valeurs sûres de l'investissement immobilier parisien. Il s'agit des IRIS dont la survalorisation vis-à-vis du voisinage est particulièrement forte dans les période d'évolution du marché. Ainsi, certains lieux continuent à se valoriser relativement en période de crise (en jaune) ; d'autres sont survalorisés en période de montée des prix, soit en fin de période (en orange), soit dès la reprise des marchés immobiliers (après 1998, en rouge). Certains lieux des beaux quartiers appartiennent en partie à cette catégorie, en particulier si des aménités notables contribuent à leur valorisation : le 16<sup>e</sup> arrondissement le long du bois de Boulogne, le front de Seine dans le 15<sup>e</sup> et le 16<sup>e</sup>, l'axe royal Louvre-Rivoli-Champs Elysées, l'Ile-Saint-Louis. Dans le 6<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, et 14<sup>e</sup> arrondissements, les effets des espaces verts urbains sont flagrants : les façades donnant sur le jardin du Luxembourg, l'Observatoire, et les abords du parc Montsouris connaissent toutes une survalorisation remarquable qui se renforce en fin de période. Dans les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements, les abords du port de la Bastille et de l'avenue Daumesnil renouée (viaduc) appartiennent également à cette catégorie. On remarquera le grand nombre d'IRIS – de petite taille – qui connaissent une survalorisation en période de crise immobilière (en jaune). Dans une certaine mesure, l'influence de l'action publique se lit également dans ces contextes de renforcement de discontinuités : la ZAC du Bassin de la Villette (19<sup>e</sup> arrondissement) ou le programme de construction (logements sociaux, bureaux, activités) engagé au début des années 1990 s'est accompagné d'une polarisation des prix. Cet exemple est intéressant : l'APUR (1994) relevait que cette ZAC n'avait pas été en mesure de produire une revalorisation significative des prix, en la comparant au reste du 19<sup>e</sup> arrondissement. Or, on montre ici que dans l'environnement proche, il y a une revalorisation relative en fait très sensible comparée aux IRIS immédiatement voisins. Les aménagements et rénovations engagées le long de la rive gauche de la Seine dans le 15<sup>e</sup> arrondissement produisent les mêmes effets.

39 Plusieurs effets peuvent jouer, qu'il ne faut pas sous-estimer : rénovation d'un îlot qui survalorise brutalement le bâti, opération publique majeure ou qualités intrinsèque du lieu qui le protège des soubresauts du marché immobilier. Il est délicat de faire la part des choses, tant les deux phénomènes peuvent être liés, comme cela se produit autour de la Sorbonne (5<sup>e</sup>), le

long de l'avenue Vercingétorix (15<sup>e</sup>), le long de la Seine (16<sup>e</sup>), autour de l'Opéra Bastille (11<sup>e</sup>), Quartier Louvre-Palais Royal (1<sup>er</sup>) ou Gambetta (20<sup>e</sup>).

## Conclusion

- 40 Pour la population désireuse d'acquérir un logement à Paris, le trait le plus marquant de l'évolution récente du marché immobilier parisien est l'augmentation massive du prix du mètre carré depuis 1997. L'effet repoussoir de cette augmentation pour les classes moyennes nécessiterait d'être commenté à l'échelle de la région entière. Cette tendance s'accompagne d'une homogénéisation des prix dans Paris, qui dénote un phénomène d'atténuation des différences entre quartiers proches, illustré par la diminution sensible des discontinuités du prix du mètre carré entre IRIS voisins.
- 41 Cependant, cette tendance à l'homogénéisation résulte essentiellement des différences dans la dynamique de prix entre les arrondissements périphériques et l'hypercentre. Mais le phénomène ne se laisse pas toujours observer aussi facilement à l'échelon plus local des IRIS. Les contrastes entre quartiers, s'ils s'estompent globalement, se déplacent également au gré des opérations d'aménagement ou des fluctuations de l'image des quartiers. C'est ce réajustement des valeurs immobilières au sein de l'espace parisien que nous avons éclairé à l'aide d'une analyse fine de la dynamique spatio-temporelle des prix, en nous en tenant aux transactions d'appartements anciens.
- 42 Nous avons dans un premier temps identifié cinq trajectoires d'évolution des valeurs immobilières à l'échelle des quartiers puis des IRIS. Cette analyse longitudinale a permis de dégager de la série complète des prix (1990-2003) une synthèse visuelle des fluctuations interannuelles des valeurs immobilières. De cette dernière, nous retiendrons deux traits marquants : d'une part, le renforcement du gradient centre-périphérie et la valorisation continue de l'hypercentre, à opposer aux discours récurrents, quoique moins prégnants à présent, sur la crise des centres métropolitains. D'autre part, le caractère extrêmement composite de l'évolution des valeurs immobilières dans les arrondissements périphériques, qui ne peut être perçu à l'échelon des quartiers administratifs, et souligne l'accentuation de contrastes à très fine échelle. A l'exception de certaines zones comme le nord du 19<sup>e</sup> ou l'est du 18<sup>e</sup>, concernés plus globalement par une dynamique de dévalorisation relative, plusieurs quartiers offrent une image très contrastée de leur évolution : le 16<sup>e</sup> arrondissement n'est pas massivement affecté par une dégradation de sa position relative sur l'échelle des valeurs immobilières parisiennes (seul un IRIS sur deux est caractérisé par cette trajectoire, le plus souvent à l'écart des grands axes et stations de métro), et les zones de plus forte hausse ne sont pas l'apanage des quartiers hypercentraux (Picpus, Ménilmontant, mairie du 14<sup>e</sup>).
- 43 Enfin, de la typologie des discontinuités, il ressort que les effets de survalorisation locale (forte discontinuité des valeurs du bâti entre IRIS contigus) ne répondent pas à une causalité unique souvent résumée par les acteurs immobiliers dans un « effet quartier ». Ce résultat nous permet de raisonner toutes choses égales par ailleurs quant au gradient centre-périphérie des prix, et ce faisant de mettre en évidence les actions conjuguées de la rente de site et de situation. L'apport de cette typologie est de mettre en évidence les décalages temporels dans les effets de survalorisation, tous les quartiers ne répondant pas de la même manière aux évolutions cycliques du marché. Cela permet de mettre l'accent d'une part sur les insuffisances des approches classiques à l'échelle de l'arrondissement ou du quartier (fréquentes chez les acteurs immobiliers, notamment parce que la base BIEN se fonde sur une identification par quartiers des ventes), d'autre part sur la nécessité de développer une approche d'explication des prix qui intégrerait les différentes échelles de la localisation d'un bien.

**Bibliographie**

- APUR, 2004, *L'influence des interventions publiques sur les prix immobiliers à Paris*, Rapport pour la Ville de Paris, 58 p.
- Auréjac, P., 2004, « La hausse des logements, causes réelles et causes fiduciaires ». *Études Foncières*, vol. 09/2004, n° 111, 8-15.
- Beckerich C., 2000, *Biens publics et valorisation immobilière*. Thèse pour de doctorat en sciences économiques. Lyon: Université Lumière Lyon 2. ([http://demeter.univ-lyon2.fr/sdx/theses/lyon2/2000/beckerich\\_c](http://demeter.univ-lyon2.fr/sdx/theses/lyon2/2000/beckerich_c) ; consulté en novembre 2008)
- Bourne, L. S., 1993, "The Demise of Gentrification? A Commentary and Prospective View." *Urban Geography*, vol. 14, n° 1, 95-107.
- Bourne L.S., Ley D.E. (eds.), 1993, *The Changing social geography of Canadian cities*, Montréal, McGill/Queens University Press.
- Clerval A. (2008). *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*. Thèse de doctorat, Département de Géographie. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- Diappi L., Bolchi P., 2005, « Investments, rent fluctuations and gentrification waves in the inner city: an interpretative multi-agent model », 9th International Conference on Computers in DIAPPI, P. BOLCHI (eds.), 2005, *Investments, rent fluctuations and gentrification waves in the inner city: an interpretative multi agent model*, Urban Management and Urban Planning (CUPUM 05), London, June 29 - July 1 2005. ([www.cupum.org](http://www.cupum.org))
- Faburel, G., Maleyre, I., 2007), « Le bruit des avions comme facteur de dépréciations immobilières, de polarisation sociale et d'inégalités environnementales. Le cas d'Orly », *Développement durable et territoire*, Dossier 9 : Inégalités écologiques, inégalités sociales, 23 p. (<http://developpementdurable.revues.org/document2775.html>, consulté en novembre 2008).
- Fen Chong J., 2004, *La qualité de l'habitat et l'accès au logement en tant qu'éléments de différenciation inter-urbain*, Mémoire de Maîtrise de géographie, Université Paris 1, 108 p.
- Gaubert P., Ibbou S. et Tutin Ch., 1996, "Segmented Real Estate Markets and Price Mechanisms: the Case of Paris", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 20, n° 2, Summer 1996, 270-298.
- Grasland C., 1992, « Analyse des couples de lieux et modélisation en géographie », *Géopoint* 1992, Université d'Avignon, Groupe Dupont, 97-105.
- Grasland C., 1997, « L'analyse des discontinuités territoriales. L'exemple de la structure par âge des régions européennes vers 1980 ». *L'Espace Géographique*, vol. 26, n° 4, 309-326.
- Grasland C., Mathian H., Vincent J.-M., 2000, "Multiscalar Analysis and map generalisation of discrete social phenomena: Statistical problems and political consequences", *Statistical Journal of the United Nations ECE*, n° 17, 1-32.
- Ioannides Y.M., J. E Zabel., 2003, "Neighbourhood effects and housing demand", *Journal of Applied Econometrics*, vol. 18, n° 5, Sept. 2003, p. 563.
- Kiriluk V., 2005, « La dynamique des prix immobiliers en milieu périurbain : l'exemple de la grande – couronne ». Mémoire de Maîtrise, Univ. Paris 1, 2005.
- Lacaze J. P. (1997). « Les prix hédoniques n'expliquent pas les femmes nues sur les façades des immeubles ». *Études Foncières*, n° 76, 30-31.
- Le Goix R. (2007). "The impact of gated communities on property values: evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980-2000)", *Cybergeo*, n° 375, 20 p (<http://www.cybergeo.eu/index6225.html>).
- Openshaw S. 1984, "The modifiable areal unit problem", *Concepts and Techniques in Modern Geography* 38: 41.
- Orford S. (2002). «Valuing Locational Externalities: a GIS and Multilevel Modelling Approach». *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, 105-127.

- Paulus F. (2004). *Coévolution dans les systèmes de villes : croissance et spécialisation des aires urbaines françaises de 1950 à 2000*. Thèse de Doctorat de Géographie. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 433 p. (<http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00008053/en/> ; consulté en novembre 2008)
- Pumain D., Saint-Julien Th., 1978, *Les dimensions du changement urbain*, Paris, Éditions du CNRS, 198 p.
- Renard V., 1998, « Marchés fonciers, marchés immobiliers et production de la ville », in Pumain D., Mattei M.-F. (eds.), *Données urbaines*, Paris, Anthropos, 472 p.
- Renard, V., 2003, « Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers », in Prager J.C. (Ed.), *Villes et économie*, Paris, La Documentation française, 95-108.
- Renard V., 2008, « La ville saisie par la finance ». *Le Débat*, n° 148, 106-117.
- Renaud B., 1996, « Le cycle global de l'immobilier 1985-1994 : ses causes et ses leçons », *Revue d'Économie financière*, pp. 187-215.
- Rosen S., 1974, "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competitions". *Journal of Political Economy*, vol. 72, 34-55.
- Smith N., 1979, "Gentrification and the Rent gap," *Annals of the Association of American geographers*, vol. 77, n° 3, 462-465.
- Stewart J.Q. and Wartz W., 1968, « Physics of population distribution ». *Journal of Regional Science*. vol. 1, 99-123.
- Tobler W., 1979, "Smooth Pycnophylactic Interpolation for Geographical Regions," *J. Am. Statistical Assn.*, vol. 74, n° 367, 519-536.
- Tutin Ch., 1998, « Segmentation des marchés du logement et dynamique des prix immobiliers : une lecture des conjonctures parisiennes (1976-1994) », *Cahiers du CRIFES-METIS*, n° 95, Juillet 1998, MSE, Université Paris 1, 70 p.

### Notes

- 1 Les modèles dits hédoniques (Rosen, 1974) visent à expliquer la formation des prix des logements en quantifiant, à l'aide d'une régression multiple, la part du prix liée à ses aménités propres (surface, étage, année de construction...) et aux propriétés de son environnement. Le terme d'hédonique renvoie à l'idée que l'on cherche à mesurer la part de bien-être apportée par chacun de ces éléments. Cet article ne vise pas à fournir d'état de l'art sur cette question, par ailleurs richement documentée.
- 2 Les *Ilots Regroupés pour l'Information Statistique* 2000 (IRIS-2000) forment un « petit quartier », qui se définit comme un ensemble d'îlots contigus. Leur population se situe entre 1 800 et 5 000 habitants ; ils sont définis de façon homogène quant au type d'habitat (Source : définition INSEE).
- 3 L'analyse s'appuie sur une extraction de la base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales) de la Chambre des notaires, qui a été mise à notre disposition dans le cadre d'un contrat pour la Ville de Paris. En nous en tenant au marché de la vente, nous avons exclu les maisons individuelles et les appartements neufs (construits moins de 10 ans avant la date de la transaction), afin de ne pas introduire de biais liés à la spécificité de segments de marchés caractérisés par l'extrême rareté de ces biens dans Paris intra-muros.
- 4 Il s'agit bien du prix réel, corrigé *a posteriori* pour tenir compte de l'inflation durant cette période.
- 5 Il existe une relation inversement proportionnelle entre l'évolution des prix du m<sup>2</sup> entre 1990-1997 et leur niveau initial en 1990 (coefficient de corrélation linéaire de -0,82).
- 6 Pour des niveaux de prix identiques en 1997, le 3<sup>e</sup> et le 17<sup>e</sup> arrondissement connaissent par exemple des évolutions contrastées au cours de la période suivante : hausses relativement fortes pour le premier (+ 90 %), dépréciation relative pour le second (augmentation inférieures à la moyenne).
- 7 7 quartiers ont été écartés de l'analyse en raison de leurs trop fortes fluctuations de prix, liées à l'artefact du très petit nombre de mutations.
- 8 La CAH permet de faire abstraction des inégalités d'ordre de grandeur, tout en réduisant le bruit (petites variations considérées comme aléatoires), pour mieux souligner les associations et ressemblances entre trajectoires. Appliquer la CAH aux taux de variation relatifs et non aux valeurs brutes aurait en effet accentué les phénomènes de fluctuation interannuelle. Les écarts entre trajectoires sont mesurés à l'aide



de la distance du Chi-2 (pour d'autres applications de cette méthode voir Pumain, Saint-Julien, 1978 et Paulus, 2004).

9 La part d'inertie expliquée par la CAH s'élève à 55 %.

10 La CAH a été appliquée aux prix moyens du m<sup>2</sup> dans une sélection de 699 IRIS (sur 999 IRIS). N'ont été retenus en effet que les IRIS où le nombre de transactions a été jugé significatif (au moins 5 transactions enregistrées pour chaque date).

11 Pour en revenir plus précisément à la formalisation de cette méthode proposée par Grasland *et al.* (2000), à la suite de Stewart (1968) et de Tobler (1979), on peut considérer qu'à chaque point d'observation d'une grille régulière est associée une mesure résumant la distribution du phénomène dans un certain voisinage. Cette mesure s'exprime comme une somme pondérée des valeurs prises « autour » du point d'observation. La pondération est une fonction décroissante (F) de la distance (d) entre le point d'observation (i) et les points voisins (j).

Ainsi, à tout point (i) on associe la valeur  $\sum_j F(d_{ij})X_j$  où  $X_j$  désigne la mesure du phénomène en j. La fonction F qui exprime l'effet de la distance (poids plus ou moins important du voisinage) peut prendre différentes formes : rectangulaire, puissance négative, exponentielle négative, etc. Dans le cas présent, c'est la forme gaussienne qui a été retenue. On définit la portée comme la distance à laquelle la valeur de la pondération descend sous 0,5.

12 La portée de ce voisinage est définie par l'utilisateur et peut être modulée pour aboutir à différents degrés de généralisation cartographiques, plus ou moins détaillés. Le choix d'une portée variable pour la définition des voisinages permet ainsi de filtrer successivement différentes composantes d'échelle dans la structure spatiale des prix. Par ailleurs, compte tenu de la fluctuation de l'effectif des transactions selon les quartiers et selon les années, ce voisinage a été ajusté de telle manière à ce que le nombre des transactions intégré au voisinage soit supérieur à 30.

13 D'après la démarche formalisée par Grasland (1992 ; 1997) et reprise dans l'étude des effets de contextes dans les prix immobiliers (Le Goix, 2007), une discontinuité territoriale est produite par la combinaison de différents facteurs explicatifs regroupés dans une analyse factorielle ; et les formes spatiales qui en émergent, lorsqu'elles sont identifiables apparaissent être le fruit d'un système territorial, stable ou instable. Il faut, dans la variabilité des caractéristiques entre deux quartiers voisins, distinguer les seuils qui ont une réelle signification territoriale de ceux qui ne relèvent que d'une contingence locale. Le recours à l'analyse multivariée ne fait pas l'économie du seuil permettant de détecter une dissimilarité significative, mais permet de le justifier puisqu'il se manifeste en s'appuyant sur une combinaison de multiples critères statistiques, ce qui réduit le risque d'arbitraire. On applique ces analyses à des couples de lieux, qui correspondent en fait à des comparaisons systématiques des contacts entre unités spatiales voisines. Ainsi, on fait l'hypothèse que la discontinuité prend son sens qualitativement, qu'elle est un fait lourd de structure, quand elle résulte de la convergence de discontinuités relevées sur plusieurs variables simultanément. Dans ce cas, la discontinuité structurelle sépare deux espaces qualitativement différents formant systèmes (François, 1995 ; 1998).

#### Pour citer cet article

Référence électronique

Marianne Guérois et Renaud Le Goix, « La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, document 470, mis en ligne le 05 octobre 2009. URL : <http://cybergeo.revues.org/index22644.html>

#### À propos des auteurs

**Marianne Guérois**

UMR Géographie-cités, Université Paris Diderot, [guerois@parisgeo.cnrs.fr](mailto:guerois@parisgeo.cnrs.fr)

**Renaud Le Goix**

UMR Géographie-cités, Université Paris 1, [rlg@parisgeo.cnrs.fr](mailto:rlg@parisgeo.cnrs.fr)

*Droits d'auteur*

© CNRS-UMR Géographie-cités 8504

*Résumé / Abstract*

Cet article vise à aborder la complexité des mutations urbaines en cours et propose une expérimentation méthodologique appliquée aux valeurs immobilières. Celles-ci traduisent non seulement les caractéristiques intrinsèques d'un logement, mais aussi les qualités d'un lieu, évaluées et perçues à différents échelons (situation dans l'agglomération, caractéristiques du quartier et de la rue). L'évolution des prix est de plus un puissant déterminant du tri social qui s'opère dans les cœurs urbains.

Afin de dégager l'intérêt d'une telle investigation expérimentale à fine échelle, nous présentons dans cet article une analyse spatiale des valeurs immobilières des logements dans Paris intra-muros entre 1990 et 2003. Dans un contexte de baisse puis de hausse soutenue des prix à partir de 1997, il s'agit d'analyser le jeu des réajustements spatiaux des valeurs immobilières afin d'identifier les dynamiques de dépréciation et de valorisation relatives qui sont à l'œuvre. Nous dégagons tout d'abord différents profils d'évolution des prix sur cette décennie, en prêtant attention à leur inscription spatiale. Nous abordons ensuite la dynamique des discontinuités de cette géographie des prix, en scrutant la manière dont ces lignes de partage s'estompent, se renforcent et se déplacent. Le parti pris est de croiser les approches méthodologiques (lissages, analyse de discontinuités...) afin de faire ressortir les fluctuations spatiales les plus significatives d'une série longitudinale de prix. Il s'agit d'une démarche exploratoire, permettant de cadrer la complexité des contextes spatiaux influençant la dynamique des prix, contextes en général mal pris en compte dans des modélisations (par exemple de type hédonique) qui les réduisent souvent à une externalité négative ou positive. Dans une tendance générale à l'homogénéisation, les contrastes entre quartiers se déplacent au gré des opérations d'aménagement ou des fluctuations de l'image des quartiers. On observe d'une part, le renforcement du gradient centre-périphérie et la valorisation continue de l'hypercentre et d'autre part, le caractère extrêmement composite de l'évolution des valeurs immobilières dans les arrondissements périphériques, certains quartiers offrant des images très contrastées de leurs évolutions.

**Mots clés :** analyse spatiale, Paris, marché du logement, voisinages, discontinuités

### Spatial-temporal dynamics of property values at different geographical levels: the case of old housing stock in downtown Paris (1990-2003)

In order to get a better understanding of the complex patterns in undergoing urban changes, this paper aims at studying property values, with an emphasis on methodological experimentation. Property values not only describe intrinsic characteristics of housing (hedonic pricing) but also the characteristics of place, assessed and perceived at different geographical levels (location in a city, social characteristics of the neighborhood, and these of the street). Prices changes also induce a powerful social filter in city core areas.

In an experimental perspective at the lower local scale, this paper elaborates on an analysis of property values of housing in downtown Paris (1990-2003). In a context of dropping prices followed by a time of continuous and unparalleled growth of prices since 1997, we analyze the complexity of spatial shifts and adjustments of prices, so that we might identify underlying depreciation and valuation dynamics at a infra-neighborhood level. A first section reviews different time-patterns of prices change over the decade, with a special focus on resulting

spatial patterns. We then discuss the dynamics of spatial dissimilarities in price patterns, such as fading, reinforcing and moving boundaries of prices. By the means of confronting methodological approaches (smoothing, discontinuity analysis), we give insights on the most significant spatial patterns of change in a time-series of housing prices. We promote this exploratory approach as an effort towards a better understanding of the complexity of spatial contexts in the formation of prices, as contexts and neighborhood effects are often roughly incorporated in price modeling as an externality in the valuation (i.e. hedonic pricing).

In a general trend of price towards a greater homogeneity, contrasts and dissimilarities between neighborhoods move according to local planning policies and change in the image of a neighborhood. We observe on one hand a reinforcement of the core-periphery gradient and a continuous valorization of the city core, and on the other hand the increase of prices in the peripheries creates a greater heterogeneity and composites and contrasted local patterns.

**Keywords :** housing market, spatial analysis, Paris, neighborhoods, dissimilarities



collection  
**VILLES**

coordonné par

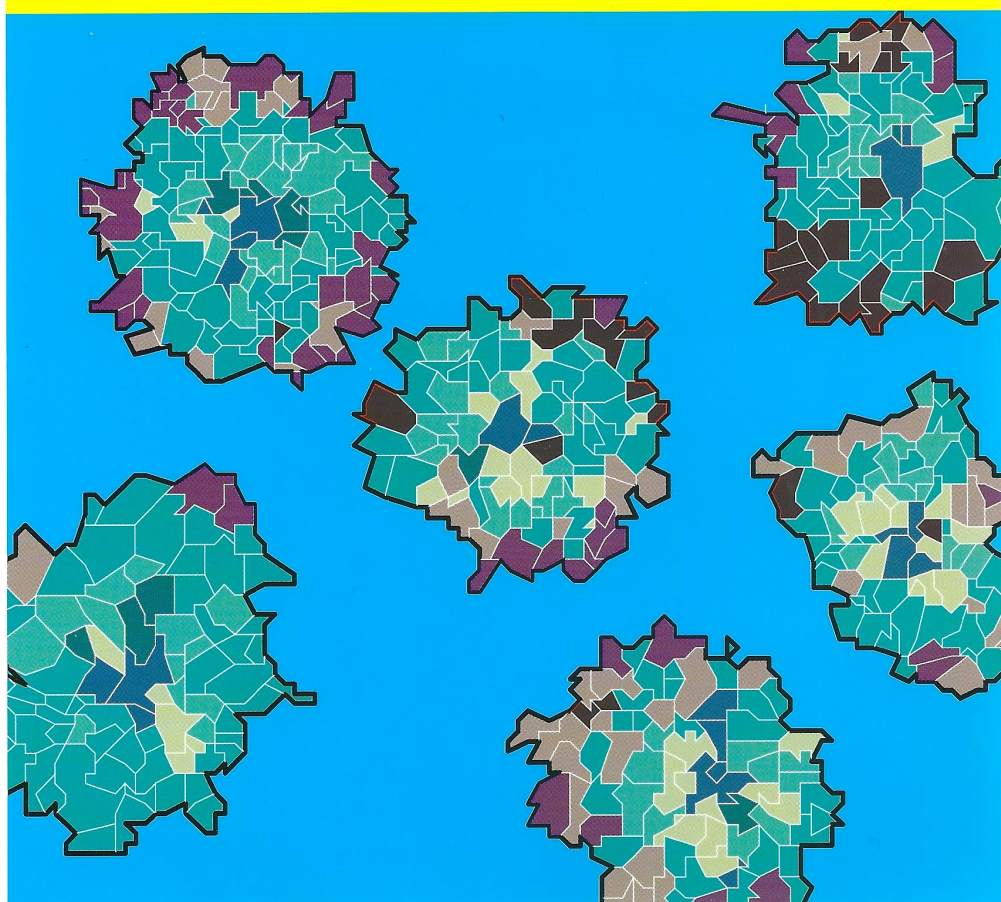
Denise PUMAIN  
Marie-Flore MATTEI

# ***Données Urbaines***

6



 **ECONOMICA**  
anthropos



## ACQUÉREURS ET VENDEURS DANS L'INFLATION IMMOBILIÈRE À PARIS ET À MARSEILLE

Guilhem BOULAY, Marianne GUÉROIS, Renaud LE GOIX

*Les bases notariales apportent des données précises pour analyser les changements sociaux engendrés par la phase haussière du dernier cycle immobilier, sur le marché de l'ancien. Au-delà de leurs différences bien connues de structure socio-spatiale, les centres et banlieues proches de Paris et Marseille voient s'affirmer un processus commun d'homogénéisation des prix à la hausse qui, paradoxalement, ne s'accompagne pas de l'éviction systématique des catégories modestes d'acquéreurs. L'analyse de l'évolution des parties de la vente à l'échelon communal permet de mieux cerner les stratégies récentes de localisation des biens achetés.*

Depuis 1996, la phase haussière du cycle immobilier présente des caractéristiques inédites qui sont à présent bien connues. Elle est longue (une quinzaine d'années pour l'instant) et plus ubiquiste que la précédente, qui avait avant tout affecté Paris et l'Île-de-France à la fin des années 1980. En outre, les prix immobiliers ont atteint des niveaux exceptionnels par rapport au revenu des ménages (Friggit, 2010) : partant d'une base 1 en 1965 pour la France entière, le rapport entre prix et revenus, qui varie entre 0,9 et 1,1 jusqu'en 2000, a rapidement quitté ce « tunnel de prix » pour atteindre des valeurs sans précédent, de 1,7 à 2 selon les zones. Les conséquences de cette augmentation des prix immobiliers sur le profil social des agglomérations sont habituellement considérées à travers le taux d'effort consenti par les ménages pour se loger. Cet article propose une lecture complémentaire, qui s'attache aux évolutions de la structure de la propriété immobilière pour les biens vendus entre 1996 et 2006<sup>1</sup>. L'objectif est d'analyser les conséquences de l'inflation immobilière sur les catégories sociales d'acquéreurs de logements anciens, dans les zones centrales des deux plus grandes villes françaises.

Dans le contexte francilien, des travaux ont déjà montré que l'on n'assistait pas mécaniquement à l'éviction progressive des acquéreurs les moins solvables (Massot, 2005). Les principales hypothèses avancées pour expliquer ce maintien des catégories modestes d'acquéreurs renvoient à la fois à l'allongement des crédits proposés par les banques et aux sacrifices réalisés sur la nature du logement et sa surface (Korsu *et al.*, 2007). Nous proposons d'explorer l'hypothèse selon laquelle, au-delà de la stabilité globale des parties de la vente, les transformations locales de ces profils témoigneraient d'évolutions profondes des zones centrales des agglomérations, notamment dans les communes populaires en voie d'embourgeoisement. L'évolution conjointe des prix du logement ancien (appartements et maisons) et des opérateurs de ces transactions est ici comparée dans le centre et les communes proches de banlieue de Paris et Marseille. L'analyse s'appuie sur les bases notariales (BIEN<sup>2</sup> pour Paris, Perval pour Marseille<sup>3</sup>) et vise à définir un protocole de comparaison commun, applicable à d'autres villes (encadré).

1. Tout en restant une dimension essentielle de l'appropriation des espaces urbains, l'évolution du profil social des acquéreurs de logements ne reflète pas directement celle des habitants : d'après l'INSEE, en 2006, 33 % des propriétaires occupent leur logement à Paris, 48 % en Île-de-France et 44 % à Marseille.

2. Base BIEN, extrait 1996-2006, exploitée sous convention dans le cadre du programme DIM R2DS.

3. Extrait de la base Perval, exploitée sous convention grâce au concours de l'INRA Avignon (unité Écodéveloppement).



**Encadré – Les conditions de la comparaison des prix à Paris et à Marseille.**

Cette analyse s'appuie sur des données notariales, rarement traitées car difficiles d'accès. La société Perval gère l'enregistrement et la vente des données sur les transactions de biens fonciers et immobiliers en France à l'exception de l'Île-de-France, couverte par la base d'informations économiques notariales (BIEN)(CDU-ADEF, 2007). Ces bases fournissent, à une échelle désagrégée, de nombreuses informations sur la transaction (plusieurs dizaines de variables), dont la localisation, la datation, les parties de la vente, les prix qui sont exploités dans cet article, mais aussi la nature du contrat et les caractéristiques internes du bien. L'essentiel des champs renseignés l'est sur simple déclaration, mais plusieurs variables essentielles sont totalement fiables car contractuelles. Les deux bases diffèrent quant à la précision de quelques variables : on dispose par exemple dans Perval des professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) détaillées « à deux chiffres », quand on ne détient dans la base BIEN cette information qu'à « un chiffre ».

Si la couverture du territoire n'est pas exhaustive (Schmitt, 2010), la distribution spatiale des ventes enregistrées reflète bien la structure du parc de logements mesurée par le recensement général de la population (RGP). Toutefois, nous avons défini de nouvelles règles de sélection des transactions pour construire un échantillon exploitable : ne sont retenus que les logements anciens à usage d'habitation, vendus de gré à gré entre personnes physiques et/ou morales. Sont exclus les biens neufs, les ventes impliquant des marchands de biens (particularités fiscales), les transactions échappant à la fixation libre du prix (dons et décisions de justice notamment). Enfin, les prix aberrants qui correspondent globalement au 1<sup>er</sup> percentile de chaque série ont été supprimés<sup>4</sup>. L'exigence de disposer de variables correctement renseignées a également réduit le nombre de transactions analysées (33 808 ventes à Marseille, 620 046 à Paris, soit environ 80 % des transactions initiales dans les deux cas).

Bien que les données soient disponibles à l'adresse à Paris et à la section cadastrale à Marseille, le nombre relativement faible de ventes dans les communes périphériques ne permet de travailler qu'à l'échelle communale. Enfin, le périmètre défini est plus restrictif que celui des agglomérations de l'INSEE, l'objectif étant de mettre l'accent sur les transformations intervenues à proximité du centre historique, sans intégrer les pôles secondaires de périphérie. En retenant toutes les communes dans lesquelles les ventes d'appartement représentent plus de 50 % des transactions, l'analyse s'appuie sur la commune centre et sa ceinture périphérique dense (142 communes à Paris, 18 à Marseille<sup>5</sup>).

## 1. TENDANCES GLOBALES ET LOCALES DE LA HAUSSE DES PRIX

La hausse rapide des prix depuis 1996 n'est pas l'apanage de la capitale, comme en témoigne le différentiel de croissance entre Paris et Marseille : de 1996 à 2006, la valeur moyenne du mètre carré progresse de 125 % à Paris et de 212 % à Marseille (tableau 1). Ce différentiel résulte d'abord de l'écart initial des

prix entre Paris et la province. À Paris, les impératifs de solvabilité freinent les marges de croissance de prix déjà élevés, même si le segment supérieur du marché parisien répond aux logiques d'un marché de luxe. Le rattrapage marseillais est renforcé par le niveau anormalement faible des prix en début de période, compte tenu du rang de cette ville dans la hiérarchie urbaine (Laferrère, Dubujet, 2003). L'exceptionnelle croissance des prix marseillais laisse pourtant subsister de très fortes

4. Les prix exceptionnellement élevés ont en revanche été conservés car ils font sens dans le cadre d'un marché immobilier haussier atteignant des niveaux de prix inédits.

5. La commune de Cassis correspond à ces critères mais n'a pas été retenue en raison de son caractère touristique.



différences de niveaux de prix entre les deux villes en fin de période (tableau 1 et figure 1).

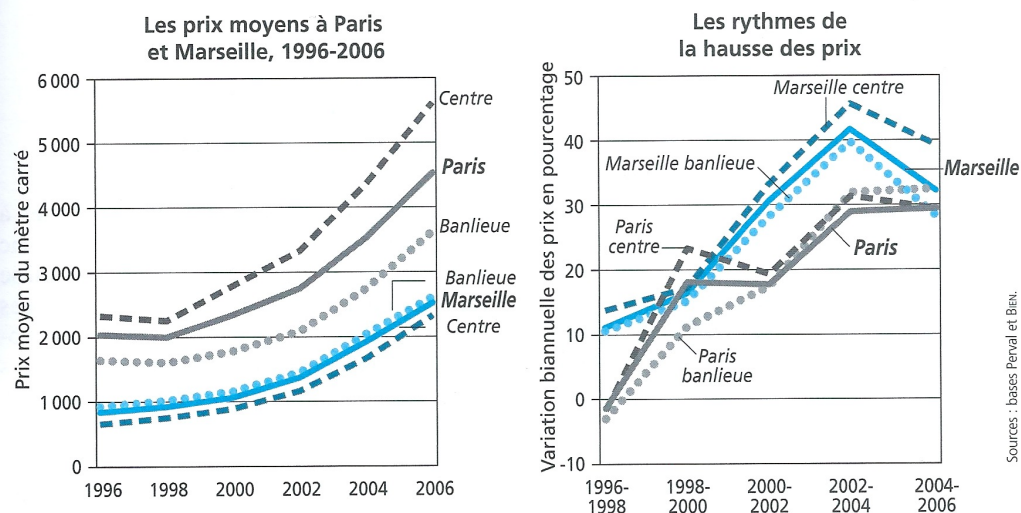
L'analyse temporelle et zonale de la hausse fait ressortir des tendances communes dans les deux villes : les prix augmentent plus vite dans les zones centrales qu'en banlieue, et dans cette dernière zone, les appartements se sont valorisés plus vite que les maisons. Mais les rythmes respectifs de la hausse au centre et en banlieue suivent des trajectoires distinctes. À Marseille, la croissance des prix est toujours plus importante au centre qu'en banlieue (figure 2). On

assiste avant tout à un rattrapage des prix dans un centre-ville exceptionnellement paupérisé. Cette distribution de la hausse, très forte partout mais plus encore au centre (notamment dans le 2<sup>e</sup> arrondissement<sup>6</sup> où le prix médian des appartements croît de plus de 300 % en dix ans), s'apparente au comblement d'un *rent gap* (Smith, 1979), même si l'appel à ce concept nécessiterait d'étudier en profondeur le marché foncier. À Paris, en revanche, la hausse n'affecte pas les mêmes zones pendant toute la période. On observe un phénomène très net de diffusion

**Tableau 1 – Niveau et croissance des prix immobiliers, selon le type de bien et la localisation.**

Type de bien (ancien)	Prix/m <sup>2</sup> moyen en 2006 (euros)	Paris		Marseille		
		Prix/m <sup>2</sup> médian en 2006 (euros)	Taux de croissance moyen (1996-2006, %)	Prix/m <sup>2</sup> moyen en 2006 (euros)	Prix/m <sup>2</sup> médian en 2006 (euros)	Taux de croissance moyen (1996-2006, %)
Appartements (centre*)	5 621	5 508	142,3	2 312	2 266	257,9
Banlieue (appartements et maisons)	3 613	3 500	120,7	2 588	2 503	190,5
Banlieue (appartements)	3 618	3 523	120,7	2 508	2 456	200,6
Banlieue (maisons)	3 576	3 267	119,3	3 225	3 169	185,8
Total	4 515	4 363	125,0	2 488	2 421	212,0

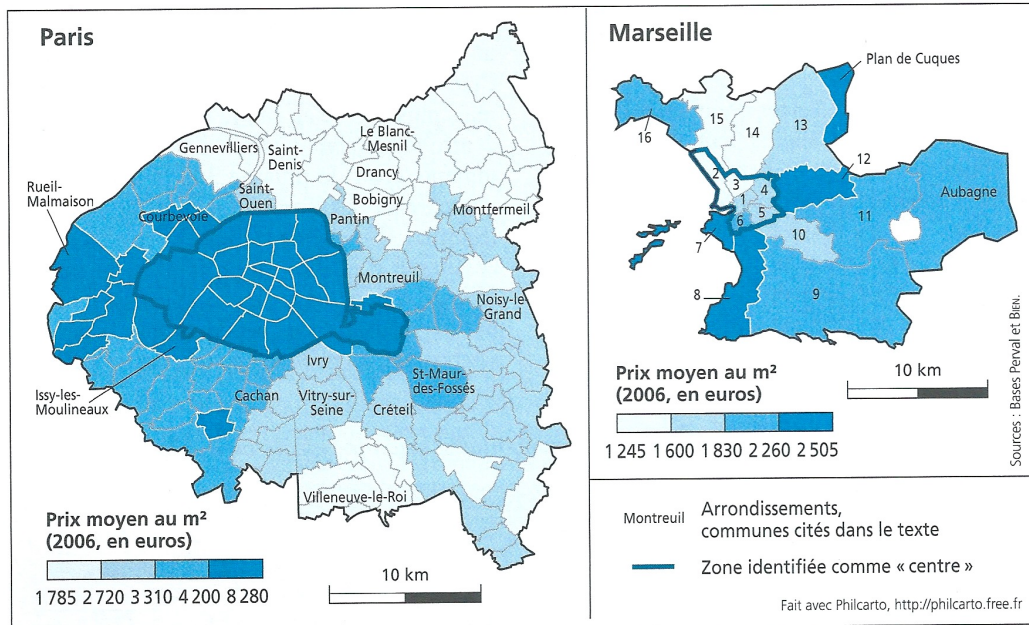
\* Le centre défini à Marseille correspond aux six premiers arrondissements ; à Paris, il recouvre l'ensemble de Paris intra-muros.  
Sources : Bases Perval et Bien.



**Figure 1 – Croissance absolue et relative de la valeur du mètre carré dans l'ancien, selon le type de bien et la localisation (1996-2006).**

6. Arrondissement largement couvert par le périmètre de l'Opération d'intérêt national d'Euroméditerranée et hébergeant quelques réalisations phares en cours ou qui viendront de l'opération « capitale européenne de la culture ».





**Figure 2** – La valeur du mètre carré de l'ancien, dans le centre et la proche banlieue de Paris et de Marseille (2006).

spatiale depuis le centre : entre 1998 et 2000<sup>7</sup>, la hausse est deux fois plus rapide dans le centre qu'en proche banlieue. La tendance s'inverse progressivement pour voir les prix de banlieue croître plus vite que les prix centraux en fin de période (2004-2006). Les dynamiques temporelles des prix à Paris correspondent donc d'abord à la valorisation d'un marché haut de gamme très réactif, dont les prix sont si élevés qu'ils en arrivent très vite à croître plus modestement, la banlieue prenant le relais des fortes hausses. Effets de limite de solvabilité, de saturation du marché parisien et de diffusion de la hausse des prix se conjuguent ici, confirmant l'homogénéisation des prix identifiée à l'échelon des quartiers et des IRIS (Guérois, Le Goix, 2009).

Cette homogénéisation des prix à la hausse, si elle n'induit pas de bouleversement notable de la hiérarchie communale des valeurs immobilières<sup>8</sup>, s'accompagne d'importants réajustements locaux (plus fortes croissances

dans les arrondissements du nord-est parisien et les communes limitrophes, de Saint-Ouen à Montreuil ; réévaluation plus prononcée des 2<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements à Marseille).

## 2. LA STRUCTURE SOCIALE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN ET SON ÉVOLUTION

Les bases notariales permettent de tester, à l'échelon désagrégé des transactions et donc sans risque d'erreur écologique, l'hypothèse selon laquelle la hausse exceptionnelle des prix a opéré comme un filtre social. Les professions et catégories socioprofessionnelles « à un chiffre » et la part des ventes dues aux retraités (catégorie équivoque, puisqu'elle introduit la composante cycle de vie dans l'analyse sans renseigner sur les professions et catégories socioprofessionnelles d'origine) rendent l'analyse délicate. Toutefois, l'analyse

7. Les prix baissent globalement à Paris entre 1996 et 1998, situation que la hausse modeste du prix des maisons en banlieue à partir de 1997 ne suffit pas à contrarier.

8. À Paris comme à Marseille, les classements des communes en fonction du prix/m<sup>2</sup> moyen, en 1996 et en 2006, sont très fortement corrélés (coefficients de Spearman respectivement égaux à 0,94 et 0,93).

à l'échelle agrégée des catégories de vendeurs d'un côté et d'acquéreurs de l'autre (8 PCS – sans les agriculteurs – et les personnes morales) peut être complétée par l'étude des couples d'opérateurs pour étudier plus finement les éventuels transferts de propriété d'une catégorie à l'autre<sup>9</sup>.

### 2.1. Des structures d'acquéreurs reflétant les différences de structure sociale

La comparaison des catégories d'acquéreurs présents à Paris et à Marseille en 2006 (figures 3 et 4) témoigne de forts contrastes sociaux, renforcés par les délimitations choisies : le poids des

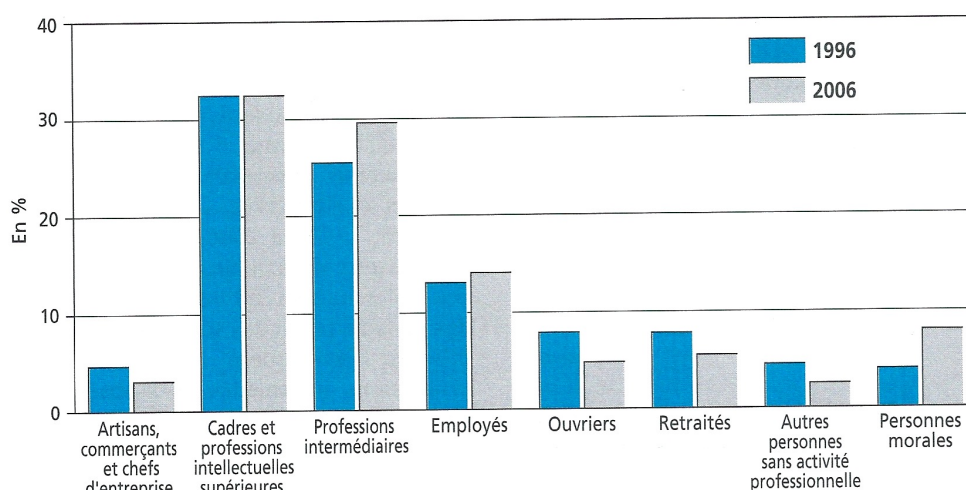


Figure 3 – Part des différentes catégories sociales dans le total des acquisitions de biens immobiliers anciens à Paris.

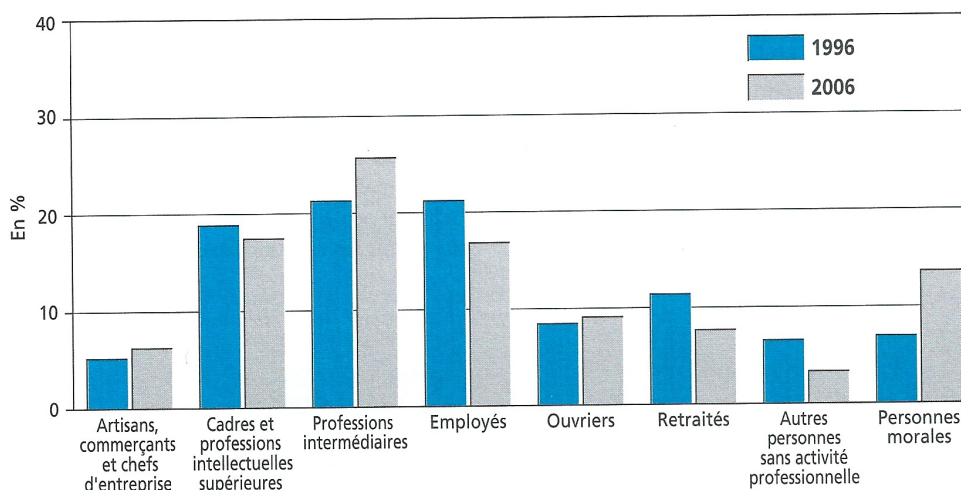


Figure 4 – Part des différentes catégories sociales dans le total des acquisitions de biens immobiliers anciens à Marseille.

9. Ces analyses s'appuient sur une sélection des 25 couples d'acquéreurs-vendeurs jugés les plus pertinents dans chaque ville, suivant deux critères : la part du couple dans le total des transactions à chaque date ; le renforcement de son poids pour l'ensemble de la période.



classes moyennes et supérieures est exceptionnel à Paris tandis que la commune de Marseille se distingue par la permanence de classes populaires au centre de la ville. Ainsi, les cadres et professions intermédiaires représentent environ 60 % des acquéreurs à Paris, contre moins de 40 % à Marseille. De plus, les cadres, premiers acheteurs et vendeurs parisiens, ne le sont pas à Marseille (ce sont les professions intermédiaires, à l'achat comme à la vente). Corrélativement, les catégories les moins favorisées, approchées *via* les employés et ouvriers, sont bien plus représentées à Marseille qu'à Paris. Ces caractéristiques structurelles se répercutent sur le fonctionnement du marché, moins exclusif à Marseille qu'à Paris puisque les 25 couples d'acquéreurs-vendeurs les plus présents sur le marché réalisent 82 % des transactions à Paris, contre 72 % à Marseille.

## 2.2. Présence renforcée des personnes morales à l'achat, érosion limitée des catégories modestes

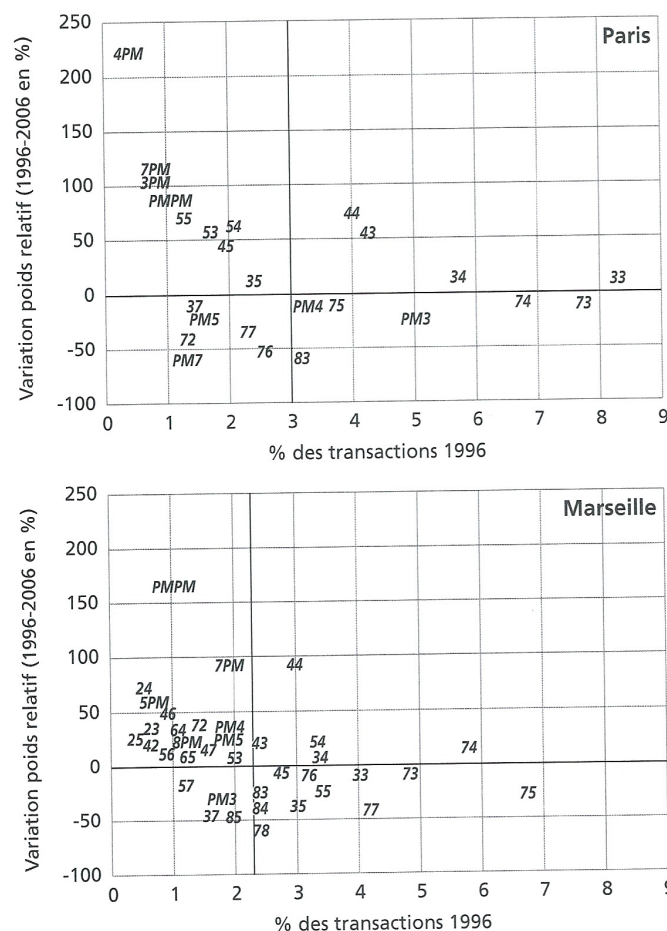
Au-delà de ces fortes différences de structure sociale entre les deux villes, la hausse des prix s'accompagne du renforcement de la présence des mêmes catégories d'acheteurs (tableau 2, figure 5). Le cas des personnes morales, dont la part à l'achat a doublé en dix ans, témoigne sans conteste de l'évolution la plus marquante, bien que cette catégorie ne recouvre probablement pas la même réalité dans les deux villes. À Paris, les acquisitions des personnes morales sont

celles qui ont accusé la plus forte hausse des prix (tableau 3, figure 6), suivies par les personnes sans activité. Dans le détail des parties de la vente, cette contribution reflète avant tout la hausse des biens achetés par les personnes morales aux professions intermédiaires. À Marseille, les personnes morales ne sont pas les premières responsables de la hausse des prix, les augmentations les plus fortes renvoyant d'abord aux biens achetés par les personnes sans activité, puis par les artisans, commerçants et chefs d'entreprise. L'accès au détail de la nomenclature permet d'ailleurs de noter que les acheteurs personnes morales sont avant tout des sociétés civiles immobilières (à 69 % en 1996, 77 % en 2006) qui se partagent le marché avec des entreprises (10 %, stable) et des professionnels de l'immobilier, qui perdent des parts au profit des sociétés civiles immobilières. Plus modéré, le renforcement des professions intermédiaires s'observe aussi dans les deux cas. À Marseille, cette évolution s'accompagne d'une moindre représentation des cadres parmi les acquéreurs, tandis qu'elle reste stable à Paris.

Le renforcement du poids des personnes morales et des professions intermédiaires sur le marché s'effectue essentiellement aux dépens des acquéreurs retraités et sans activité. Par comparaison, l'observation d'un filtrage social défavorable aux ouvriers et aux employés en cette période de forte hausse des prix ne s'observe pas de manière aussi nette. En effet, les transferts de propriété des employés et ouvriers au profit des cadres et professions intermédiaires ne comptent pas parmi les évolutions les plus prononcées. À

Tableau 2 – Évolution de la part des types d'acheteur pour chaque localisation.

PCS	Évolution 1996-2006 à Paris (en %)	Évolution 1996-2006 à Marseille (en %)
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	-34,0	20,8
CPIS	0,0	-7,6
Professions intermédiaires	16,1	20,9
Employés	7,6	-20,7
Ouvriers	-39,2	7,8
Retraités	-29,5	-32,5
Sans activité	-44,4	-49,4
Personnes morales	100	95,0



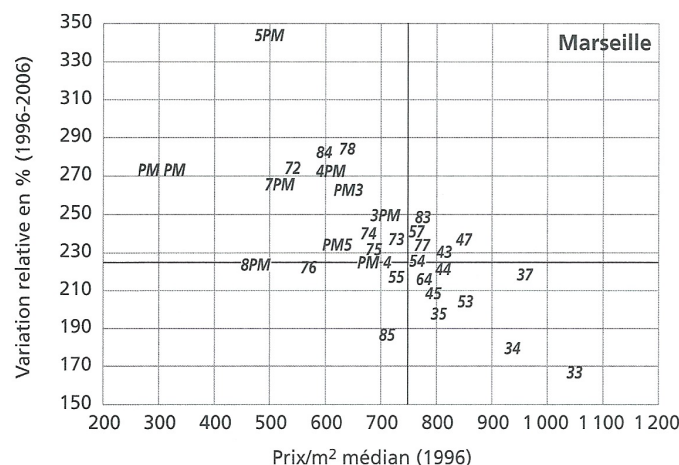
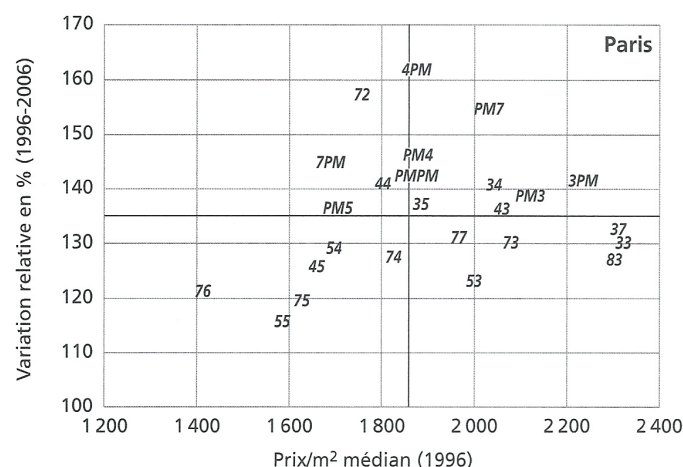
Légende : les étiquettes sont libellées selon un code indiquant successivement la PCS du vendeur et de l'acquéreur. 2. artisans/commerçants/chefs d'entreprise, 3. cadres/professions intellectuelles supérieures, 4. professions intermédiaires, 5. employés, 6. ouvriers, 7. retraités, 8. sans activité, PM. personnes morales.

**Figure 5** – Les couples de vendeurs-acquéreurs présents sur le marché, poids relatif en 1996 et évolution (1996-2006).

**Tableau 3** – Évolutions des prix acquittés, selon la catégorie sociale des acheteurs.

PCS des acheteurs	Paris			Marseille		
	Médiane du prix/m <sup>2</sup> en 2006 (euros)	Variation relative du prix/m <sup>2</sup> (1996-2006, %) (parts de %)	Écart à la hausse médiane (parts de %)	Médiane du prix/m <sup>2</sup> en 2006 (euros)	Variation relative du prix/m <sup>2</sup> (1996-2006, %) (parts de %)	Écart à la hausse médiane (parts de %)
Artisans, commerçants, chefs d'entr.	4 550	144	9	2 332	278	52
CPIS	4 857	131	-4	2 605	200	-26
Professions Intermédiaires	4 261	134	-1	2 451	223	-3
Employés	3 645	126	-9	2 302	214	-12
Ouvriers	2 930	116	-19	2 056	243	17
Retraités	4 706	137	2	2 750	242	16
Sans activité	4 980	144	9	2 531	285	59
Personnes morales	4 412	147	12	1 923	269	43





Légende : les étiquettes sont libellées selon un code indiquant successivement la PCS du vendeur et de l'acquéreur. 3. cadres, professions intellectuelles supérieures, 4. professions intermédiaires, 5. employés, 6. ouvriers, 7. retraités, 8. sans activité, PM. personnes morales.

**Figure 6 – Efforts financiers consentis par les acquéreurs, selon les couples d'opérateurs (1996-2006).**

ce niveau d'agrégation des catégories, ce sont les transactions réalisées au sein d'une même catégorie sociale (et surtout entre professions intermédiaires et entre employés) qui se renforcent le plus, passant en dix ans de 17 à 19 % à Marseille et de 18 % à 22 % à Paris.

L'érosion de la part des populations modestes parmi les acquéreurs est ainsi réelle, mais pas aussi massive et homogène que ce à quoi l'on aurait pu s'attendre. À Paris, la part des employés parmi les acquéreurs augmente sensiblement jusqu'en 2000 (de 13 à 17 %), et

même si elle se rétracte par la suite, elle reste en 2006 plus importante qu'avant la flambée des prix immobiliers (14,5 % des acheteurs). Ce sont avant tout les achats réalisés auprès des professions intermédiaires, puis d'autres employés, qui sont responsables de cette résistance que ne connaissent pas les ouvriers, de moins en moins présents à l'achat. À Marseille, l'évolution est inverse : les employés sont nettement moins présents parmi les acheteurs, tandis que les ouvriers sont relativement plus nombreux en 2006 qu'en 1996. Les achats de biens

des ouvriers auprès des retraités restent largement dominants, mais ils s'érodent au profit des ventes contractées par des personnes morales et d'autres ouvriers.

L'effort financier que doivent fournir les catégories modestes qui se maintiennent dans l'agglomération (employés à Paris, ouvriers à Marseille) est important : conforme à la hausse moyenne pour les employés parisiens, sensiblement plus fort pour les acquéreurs ouvriers à Marseille. Cette différence de croissance des prix n'a pas systématiquement de répercussions sur la taille des logements acquis : en diminution régulière pour les ouvriers marseillais (de 64 à 58 m<sup>2</sup> pour les appartements, de 101 à 82 pour les maisons), elle reste stable entre 1996 et 2006 pour les employés parisiens (48 m<sup>2</sup> pour les appartements, 88 m<sup>2</sup> pour les maisons).

### 3. TRAJECTOIRES SPATIO-TEMPORELLES DES COUPLES ACQUÉREURS-VENDEURS

Pour tester l'hypothèse selon laquelle ces évolutions globales se traduisent, à l'échelon communal, par une différenciation accrue des profils acquéreurs-vendeurs, les principales composantes des transformations sociales des couples d'opérateurs dominants peuvent être synthétisées à travers l'analyse exploratoire des trajectoires dans l'espace – à l'échelon communal – et dans le temps (dix ans), à l'aide d'analyses multivariées. On procède dans un premier temps, pour quatre années jalons, à une analyse des correspondances sur vingt-cinq couples jugés les plus pertinents pour l'analyse afin de dégager les principales dimensions discriminantes de différenciation des couples acquéreurs-vendeurs. Ces dimensions discriminantes sont ensuite traitées par une classification ascendante hiérarchique opérée conjointement pour les quatre années (en colonne, les deux dimensions principales de l'analyse factorielle des correspondances ; en ligne, les communes pour chaque année). Les figures 7 et 8 rendent compte de cette typologie (cartes et graphiques représentant l'évolution des profils de communes types).

Ces typologies analysent les évolutions toutes choses égales par ailleurs quant au profil

général dominé par les échanges entre cadres, retraités, professions intermédiaires et personnes morales, et marqué par la croissance de la part des personnes morales et des professions intermédiaires.

À Paris, on dégage quatre principaux types de trajectoires.

- Les trajectoires des quartiers centraux et des beaux quartiers de l'ouest, où la part des personnes morales tend à être moins discriminante à l'échelle de l'agglomération, tandis que sont surreprésentés en fin de période les échanges entre cadres et retraités d'une part, cadres et professions intermédiaires, d'autre part.

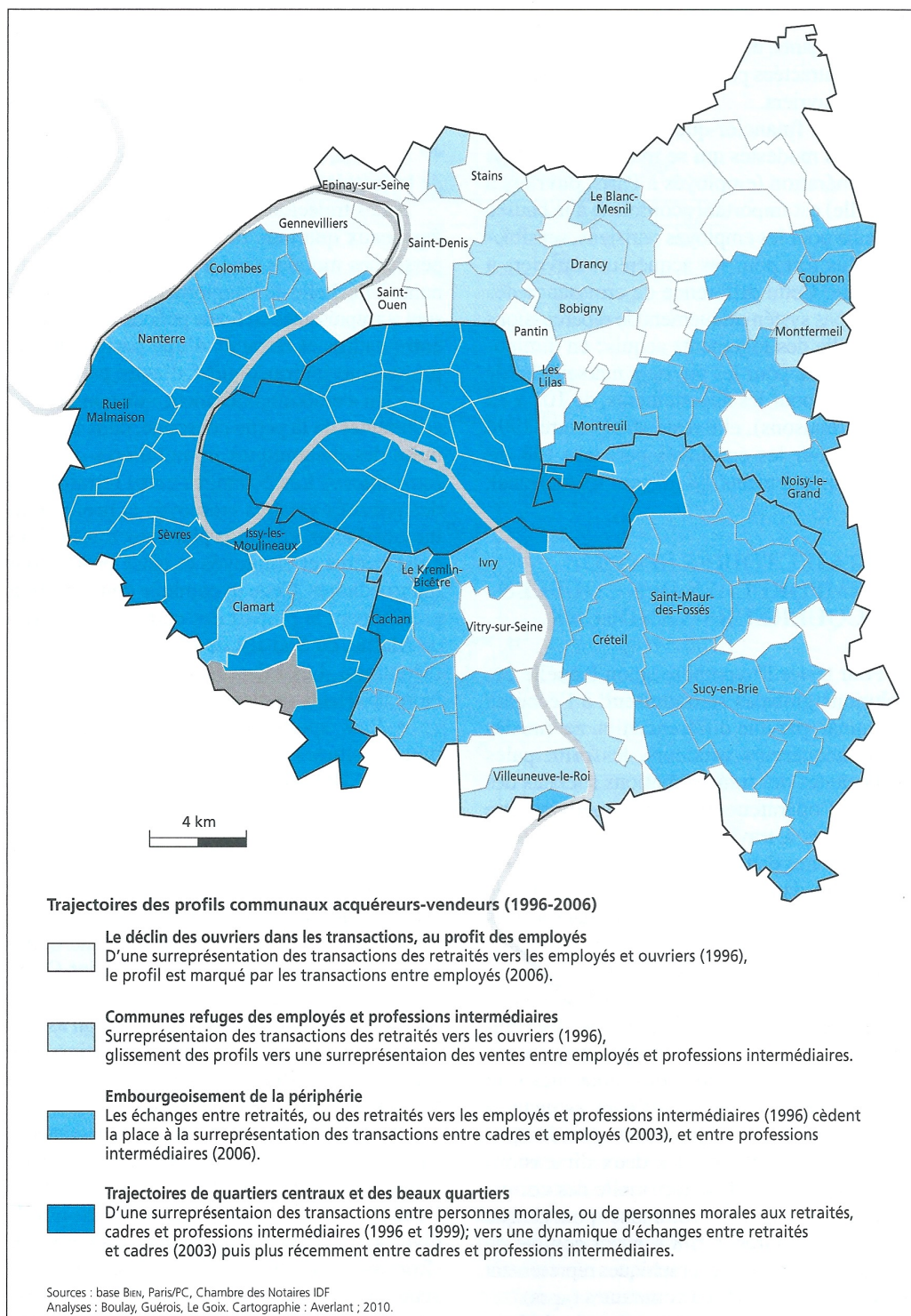
- Un « embourgeoisement » de nombreuses communes de la petite couronne, dans la continuité des dynamiques immobilières de Paris *intra-muros*. Les échanges entre retraités, ou des retraités vers les employés et professions intermédiaires, cèdent la place aux transactions entre cadres et employés et entre professions intermédiaires. Cette dynamique concerne plus précisément la plupart des communes du Val-de-Marne, du Sud-Est de la Seine-Saint-Denis (Montreuil, Les Lilas, Noisy-le-Grand), et du Nord des Hauts-de-Seine (Nanterre, Colombes).

- Plus sporadiquement, quelques communes situées en Seine-Saint-Denis (par exemple Bobigny, Drancy, Montfermeil ou Villeneuve-Saint-Georges) ou dans le Val-de-Marne (Villeneuve-le-Roi), deviennent le refuge des employés et professions intermédiaires, au détriment des transactions qui se faisaient plutôt entre ouvriers et retraités en début de période.

- Dans une grande partie de la Seine-Saint-Denis (par exemple à Saint-Denis, Saint-Ouen, Pantin), et le long de la Seine dans le Val-de-Marne enfin (Vitry-sur-Seine, Orly), on assiste de façon générale à des transformations qui traduisent le déclin des ouvriers dans les transactions au profit des employés.

À Marseille, les trajectoires sont en revanche surdéterminées par la structure des vendeurs-acquéreurs dont l'effet d'inertie est important : l'échelle fine (infra-arrondissements) de la division sociale de l'espace urbain est très rigide (Roncayolo, 1996). On observe malgré tout de subtils effets de transition entre 1996 et 2006, qui s'expriment dans une typologie en trois classes.





**Figure 7a – Profils communaux vendeurs-acquéreurs à Paris et en petite couronne (1996-2006).**

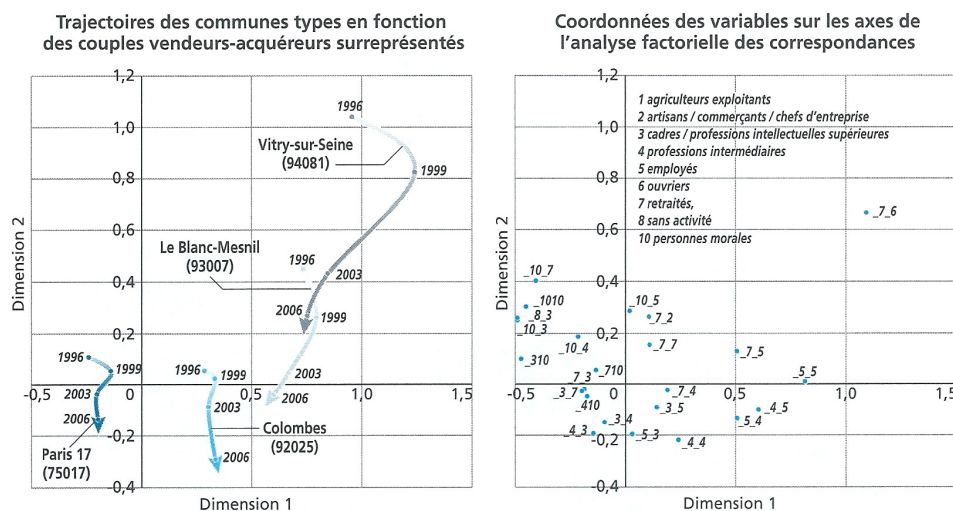


Figure 7b – Profils des vendeurs-acquéreurs types à Paris et en petite couronne (1996-2006).

La première signe la structure pérenne des quartiers des classes moyennes-supérieures et aisées du centre et du sud de l'agglomération.

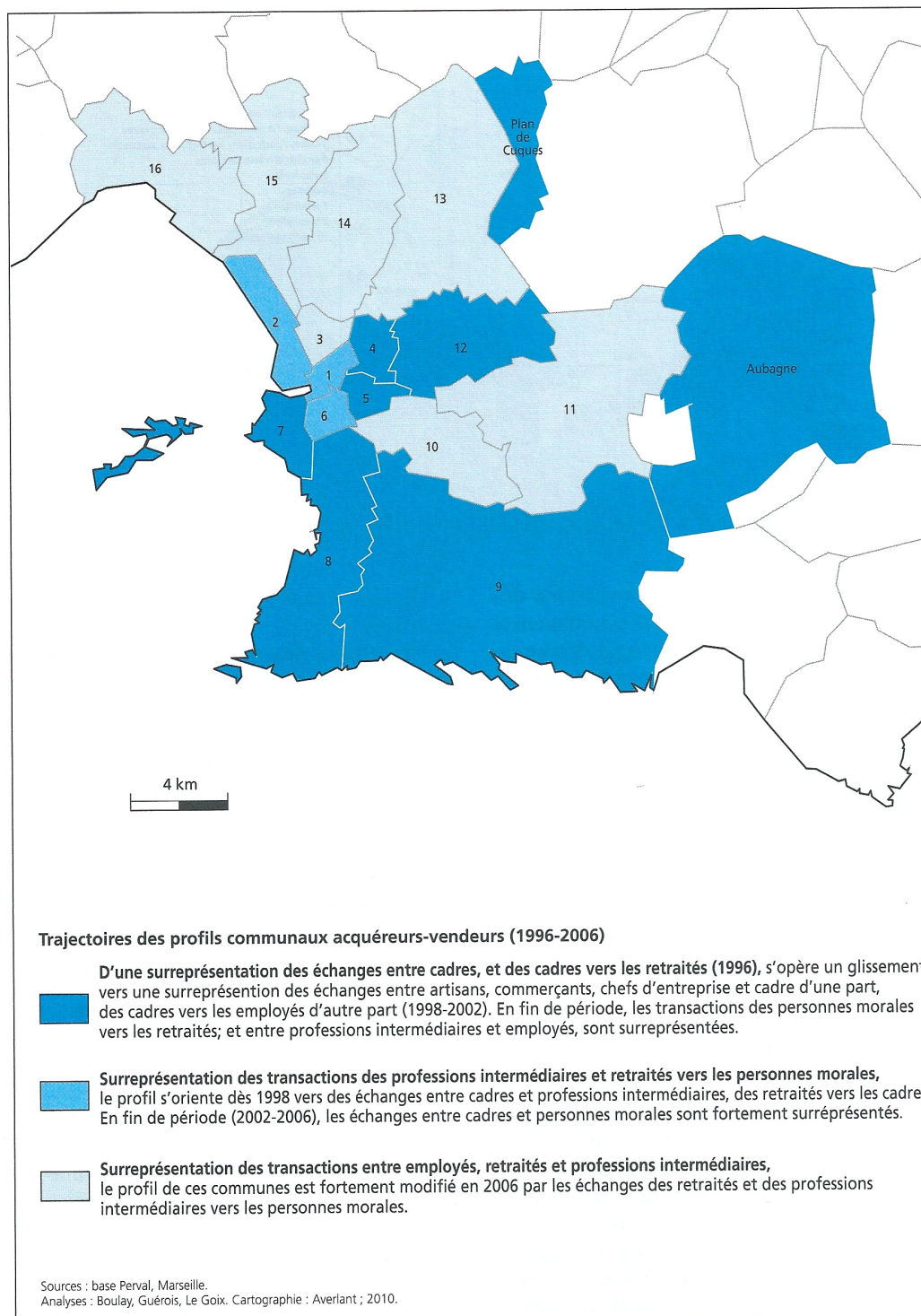
Les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements donnent à voir, au contraire, des dynamiques plus vives. *In fine*, les échanges entre cadres d'une part et entre cadres et personnes morales d'autre part, se renforcent, marquant une trajectoire nette d'embourgeoisement du centre (quartiers de la Préfecture, Centre-Bourse, Saint-Charles et la Joliette). Le 6<sup>e</sup> arrondissement se révèle être un exemple intéressant : la part des cadres et professions intermédiaires y est en effet déjà relativement élevée dès le début de la période, mais la diminution des employés et des ouvriers y est particulièrement nette (alors que cette part relative dans les transactions augmente en moyenne dans l'agglomération).

Enfin, les arrondissements du nord de l'agglomération, ainsi que le 10<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup>, sont marqués par la forte sur-représentation des transactions entre employés d'une part, et entre employés, retraités et professions intermédiaires, d'autre part. Le profil de ces arrondissements subit une inflexion forte en fin de période. Cette banlieue en voie de forte densification correspond aux espaces typiques soit de la « petite classe moyenne », soit de la fragmentation urbaine (13<sup>e</sup> arrondissement).

## CONCLUSION

Les bases notariales, souvent exploitées pour comparer les niveaux moyens des prix dans les agglomérations et modéliser les logiques de formation de prix, ont fait ici l'objet d'une exploitation originale, qui s'appuie sur le croisement des prix et de la structure sociale du marché, analysée notamment à travers les couples vendeurs-acquéreurs. Au-delà des fortes différences de structure sociale et spatiale qui caractérisent les deux agglomérations étudiées, le rattrapage des zones les moins valorisées au regard de la valeur du mètre carré s'accompagne du renforcement sur le marché du poids des personnes morales, des professions intermédiaires, mais aussi du maintien de catégories modestes d'acquéreurs. Ces résultats confirment bien, en les étendant au cas de Marseille, le constat d'une relative stabilité des catégories d'acheteurs dans le centre et sa banlieue proche. En revanche, une redistribution spatiale a bien lieu au sein des agglomérations : à Paris, elle se traduit par une présence amoindrie des employés dans le Centre, et un repli dans le Sud-Ouest du Val-de-Marne (Thiais, Choisy-le-Roi) ainsi qu'au Nord de la Seine-Saint-Denis, démontrant un éloignement croissant de cette catégorie





**Figure 8a – Profils communaux vendeurs-acquéreurs à Marseille (1996-2006).**

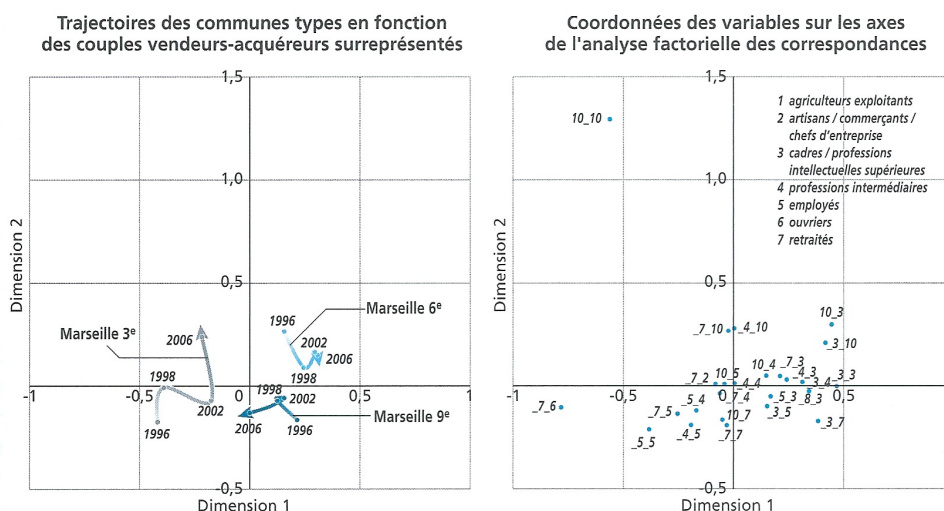


Figure 8b – Profils des vendeurs-acquéreurs types à Marseille (1996-2006).

d'acquéreurs au centre. À Marseille, on observe une spécialisation des arrondissements du nord dans l'accueil des ouvriers. Le 15<sup>e</sup>, structurellement très ouvrier, est relayé par les arrondissements voisins (16<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements). On assiste bien à une polarisation accrue du marché immobilier, avec l'éviction des catégories les plus modestes du centre et la diffusion des catégories plus aisées dans le cœur de l'agglomération.

## BIBLIOGRAPHIE

- CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME-ASSOCIATION DES ÉTUDES FONCIÈRES (CDU-ADEF), 2007, *État des lieux de l'observation foncière en France*, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGuHC), ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables
- COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE (CGDD), 2011, *Le prix des terrains en France : la localisation, encore la localisation, toujours la localisation*, *Le Point sur*, n° 74.
- FRIGGIT J., 2010, *Le Prix des logements sur le long terme*, Note du Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable.
- GUÉROIS M., LE GOIX R., 2009, La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à

différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003), *Cybergeo*, article 470,

<http://www.cybergeo.eu/index22644.html>

- KORSU E., WENGLANSKI S., AQUILERA A., PROULHAC L., MASSOT M.-H., 2007, Paris à l'épreuve de la déconcentration, in COLLECTIF, *Paris sous l'œil des chercheurs*, Paris, Éditions Belin, 81-99.
- LAFERRÈRE A., DUBUJET F., 2003, Niveau et évolution des prix des logements anciens en province, in PUMAIN D., MATTEI M.-F. (coord.), *Données urbaines*, n° 4, Anthropos-Economica, coll. Villes, 293-306.
- MASSOT A., 2006, Les ventes des logements en Île-de-France 1991-2003, selon la base d'informations économiques notariales, *Les Cahiers de l'IAURIF*, suppl. Habitat, n° 40.
- RONCAYOLO M., 1996, *Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, Éditions de l'EHESS.
- SCHMITT G., 2009, *Valeurs et usages de l'espace : approches méthodologiques des dynamiques foncières dans la région Nord-Pas-de-Calais*, Lille, Université de Lille 1, Thèse de doctorat en géographie.
- SMITH N., 1979, Gentrification and the Rent gap, *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, n° 3, 462-465.

## Gated Communities and House Prices: Suburban Change in Southern California, 1980-2008

RENAUD LE GOIX and ELENA VESSELINOV

### Abstract

*Housing prices being one factor thought to contribute to segregation patterns, this article aims at differentiating gated communities from non-gated communities in terms of change in property values. To what extent do gated communities contribute to price filtering of residents, and do patterns of price differentiation favor gated communities in the long run? The article provides an analysis of the territorial nature of gated communities and how the private urban-governance realm theoretically sustains the hypothesis that property values within gated communities are better protected. In order to identify price patterns across time, we elaborate a spatial analysis of values (price distance index) by identifying gated communities with real estate listings in 2008 and matching these with historical data at the normalized census-tract level from the 1980, 1990 and 2000 census in the greater Los Angeles region. We conclude that gated communities are very diverse in kind. The wealthier the area, the more it contributes to fuelling price growth, especially in the most highly desired locations in the region. Furthermore, a dual behavior emerges in areas with an over-representation of gated communities. On the one hand, gated communities are located within local contexts that introduce greater heterogeneity and instability in price patterns. In this way, they contribute to a local increase in price inequality that destabilizes price patterns at neighborhood level. On the other hand, gated communities proliferate in contexts that show a very strong stability in terms of price homogeneity at the local level.*

### Introduction

For almost two decades, scholars have been scrutinizing gated communities (GCs), including those who address the question of whether or not they produce a housing price premium and thus contribute to residential segregation. Earlier studies on housing prices in GCs have focused either on the price premium produced by gating a neighborhood by means of hedonic modeling in the United States (Bible and Hsieh, 2001; Lacour-Little and Malpezzi, 2001) or other empirical methods in South Africa (Altini and Akindele, 2005). All studies yield comparable results concerning the price premium in favor of gated communities compared to non-gated subdivisions in the same area. Our line of inquiry seeks to analyze how this price premium structures price differentiation patterns between gated and non-gated areas in the long run.

This article is part of a research program funded by the US NICHD, titled 'Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities'. Data and methodological research have also been funded under the ANR (French National Research Agency) 2007-10 research program 'IP4 – Public-Private Interactions in the Production of Suburban Areas'. This support is gratefully acknowledged.



This article studies the sprawling suburban areas of southern California (Santa Barbara, Ventura, Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino and Riverside counties) by means of a quantitative approach to price change between communities in the same vicinity. The article therefore focuses on gated communities in southern California, and differentiates gated communities from non-gated communities in terms of property values. We further study the patterns of change in property values between 1980 and 2008.

Two overlapping understandings of gated communities have emerged in academic literature. One group of scholars considers them to be a family member of a more general class that includes master-planned communities (horizontal version) and condominiums (vertical version) governed by collective tenure and incorporated organizational arrangements (McKenzie, 1994; Kennedy, 1995; Webster, 2001; McKenzie, 2003; Gordon, 2004; Webster and Le Goix, 2005; Kirby *et al.*, 2006; McKenzie, 2006a; Le Goix and Webster, 2008). Important considerations from this perspective include the nature of ownership, governance and management. Such neighborhoods will, for example, have some kind of property owners association employed by a governing body formed from residents who are tied together by a common set of interests by contract.

A second group of scholars contends that it is the existence of fences, walls and security features that distinguishes gated communities as a residential form that is significantly different from non-gated places (Blakely and Snyder, 1997; Low, 2003; Le Goix, 2005; Vesselinov *et al.*, 2007; Vesselinov and Le Goix, 2009). This discourse tends to emphasize the impact of gated communities on crime, segregation, property values, citizenship and related behavior.

This article adjudicates between these two understandings and elaborates on whether gating a neighborhood enhances the effect of private governance efforts in that both lead to shielding property values. Gated developments in the United States are residential communities, among others, and they are private Common Interest Developments run according to private contractual regulations, the major difference being that they are gated. Two overlapping lines of inquiry need to be addressed here: (1) Are gated communities different from non-gated suburban neighborhoods with regard to price increase or depreciative trends? (2) To what extent does the enclosure of a neighborhood significantly contribute to price change-patterns in favor of gated communities?

We argue that housing prices describe not only intrinsic characteristics of housing but also the characteristics of places, assessed and perceived at different geographical levels (location in a city, social characteristics of the neighborhood, and those of the street). Price changes also induce a powerful social filter in metropolitan suburban areas. From an experimental perspective at the lower local scale, we analyze property values in areas where planned communities were prevalent between 1980 and 2008. We identify gated and non-gated communities using as primary source real estate agents' listings of properties on sale in 2008. We identify price patterns across time by matching these with data at the tract level from the 1980, 1990 and 2000 census.

The next section of the article reviews the relationships between gated communities and private residential governance in proprietary neighborhoods, in order to better understand how gating a neighborhood might generate a higher price premium than the overall legal and contractual structuring of a private neighborhood designed to avoid negative externalities. We then review the issues of gated communities and prices in a context of price growth since the 1980s, which was interrupted by two major crises (in the mid-1990s and the 2008 foreclosure crisis). We also put into perspective a case study based upon empirical data from southern California. In the subsequent section, we analyze the main trends of price changes, so that we might identify underlying local depreciation and valuation dynamics as they apply to gated communities. Finally, we propose a spatial analysis that discriminates patterns of price changes between neighborhoods in 1980 and 2008, with a special focus on how price change introduces similarity or dissimilarity between communities and how these changes correlate with the gated or non-gated status of neighborhoods.

### Protecting property values in gated and non-gated private communities: theoretical perspectives

In this section, we analyze how the definition of gated communities (GCs) requires addressing on the one hand the structuring of private urban governance, dedicated to the protection of property values (McKenzie, 1994), and on the other hand how gating a planned subdivision also has an impact on property values and theoretically sustains the hypothesis of a price premium in GCs, compared to non-gated private residential communities.

#### Gated communities: providing security and community services

Blakely and Snyder's (1997) book focused academic debate and helped shape the discourse on this topic. The authors took a predominantly morphological view, in which gated communities were simply walled and gated residential neighborhoods. After almost two decades of academic debate on GCs, one major difficulty in addressing this phenomenon is how to compare different types of gated communities, which can be described using the same terminology as for privatized neighborhoods, but do not cover the same societal impact (Claessens, 2009). Commentators have recorded the phenomenon across national contexts, under a diversity of denominations (Glasze *et al.*, 2002; Atkinson and Blandy, 2005), all with contextual references and an emphasis on historical patterns of enclosure (Low, 2006; Bagaeen and Uduku, 2010). There is nevertheless a noticeable consensus among authors who describe the security logic as a non-negotiable requirement in contemporary urbanism and architecture, and all agree that 'both the privatization of public space and the fortification of the urban realm, in response to the fear of crime, has contributed significantly to the rise of the contemporary gated community phenomena' (Bagaeen and Uduku, 2010: 3) in Western Europe (Blandy, 2006; Raposo, 2006; Le Goix and Callen, 2010), in post-communist Europe (Blinnikov *et al.*, 2006; Stoyanov and Frantz, 2006; Cséfalvay, 2009a), in the Arabian peninsula (Glasze, 2006), in Israel (Rosen and Razin, 2009), in China (Wu, 2005; Low, 2006; Webster *et al.*, 2006) and elsewhere. On the one hand, a strong thesis is the link between security and fear of others — sometimes distinguished from the desire for security of person and property (Low, 2001; 2003). In Argentina and in Brazil (Caldeira, 2000), in the United States (Blakely and Snyder, 1997; Low, 2003), in Europe (Billard *et al.*, 2005) and in Mexico (Low, 2001), gating has been associated with a lack of confidence in public security enforcement. On the other hand, residential preferences and economic rationale prevail, and gated communities are understood as an exit option from the public realm, from the over-regulated and overcrowded cities, with their inefficiency in providing community services (Cséfalvay, 2009b).

Regardless of local traditions and national legal contexts, there are various organizational types of private residential neighborhoods, which are differentiated by the way property rights are assigned for shared spaces, facilities and exclusively used housing units: condominiums, stock cooperatives, corporations and homeowners associations (McKenzie, 1994; Glasze, 2005). In homeowners associations, all common spaces and facilities are the property of an incorporated body set up specifically for that purpose. A covenant making the owner a shareholder in the corporation is attached to the deed of a residential lot, with voting rights according to the size of the share (Glasze, 2005). McKenzie has termed these neighborhoods Common Interest Developments (CIDs), and we shall use this term too.

By the year 2000 more than 15% of the United States housing stock was in Common Interest Developments — and the number of units in these privately governed residential schemes rose from 701,000 in 1970 to 16.3 million in 1998 (McKenzie, 2003; 2005; 2006b). The Community Association of America estimated in 2002 that 47 million Americans were living in 231,000 community associations and that 50% of all new

homes in major cities belonged to community associations (Sanchez and Lang, 2005). Only a proportion — between 12% and 30% in the region of Los Angeles (Le Goix, 2003) — of these private local government areas are gated.

#### **Gated communities and CIDs in the US: Social homogeneity and the preservation of property values**

Across history, red-lining, neighborhood associations and land-use regulations have been instrumental in protecting property values (Massey and Denton, 1993). Research on the homeowners movements in Los Angeles (Purcell, 1997) and another recent study by Cervero and Duncan (2004: 299) in Santa Clara (California) suggest that, 'to the degree that local zoning responds to land-market forces, exclusion in residential settings is more a product of racial than land-use composition'. In the United States there is thus a long history of exclusive regulations being implemented both in planning and land-use documents (Ihlanfeldt, 2004; Kato, 2006), but more significantly in the legal structuring of residential associations by means of restrictive covenants (Kennedy, 1995; Fox-Gotham, 2000; Kirby *et al.*, 2006). As a consequence, the implementation of Conditions, Covenants and Restrictions (CCRs) and the overall private urban governance effort in private neighborhoods are not tangential in protecting or shielding property values. For instance, based on a New York gated communities and condominiums case study, Low (2009) believes that private governance structures (condominium and residential associations) designed to exclude others and organize social homogeneity are as important as securitization strategies in shaping the social project in gated communities and exclusive housing schemes.

Both CIDs and GCs belong to the same kin by law, but differ in morphology in terms of gates and security features. Gated communities are territories of exclusiveness; they build up social homogeneity based on security, snob value, fear of crime, and symbolic and physical distance from others (through gates and walls). But all these attributes are not truly independent, as they result from a contractual agreement binding all property owners (Brower, 1992; Kennedy, 1995). Generally speaking, CID and condominium ownership encourage speculation around real estate prices. However, gating a CID reinforces a proactive private governance effort towards preservation of property values. The liberal hypothesis assumes that operating costs of private governance are paid for by the increase in property values.

First, the quasi-governmental regime plays a crucial role in shielding property values: GCs and non-gated developments, as local quasi-governments in terms of provision of public services (McKenzie, 1994; 2006c), act as local consumption clubs of urban services (Webster, 2002). The short-term apparent cost-benefits market efficiency in providing collective services (Foldvary, 1994) must be matched to the risks of long-term spillover effects, inefficiency of the decision-making process, residents' lack of involvement (discussed, for example, by McKenzie, 1994; Blakely and Snyder, 1997; Low, 2003), and the risk that obsolescence and inflated maintenance costs may undermine the tidiness and reputation of a neighborhood and ultimately its property values (Miller, 1989; Berding, 1999). Second, according to Brower (1992) and Kennedy (1995), many court cases and legal restrictions apply only to gated communities and make a special case of their governmental regime that cannot be extended to non-gated private communities. Finally, as public dedication cannot obviously be applied to gated streets, GCs need to live up to their promise and must be founded on a financial model that takes account of rising costs owing to obsolescence of infrastructure and amenities managed behind gates by the property owners associations. The gating of a CID ultimately stresses the private realm and thus reinforces the selection of residents. This effort towards social control and homogeneity contributes to the overall effect of shielding property values and creating a price premium.

**Gated communities, a tool to protect prices and to avoid urban decay**

Neither private urban governance nor gated morphology can independently explain the social structure of the community (Low, 2009) or the price premium in gated communities (Lacour-Little and Malpezzi, 2001). An early theorization of gated streets as defensible spaces has been developed by Newman *et al.* (1974) as a pre-emptive effort against urban decay and depreciation of a neighborhood. Newman makes an apology for gating as a device that prevents urban decay by giving social control over the environment to residents. This includes installing street barriers in retro-fitted residential neighborhoods as a way of reintroducing public safety and controlling gang activities. Furthermore, gates, CCTV, private police and amenities have to be paid for, thus residents of gated communities bet on property-value gains to offset the cost of gating and private urban governance. Consent to pay seems paramount in determining which residents are attracted to a scheme that promotes security, exclusiveness and a gated lifestyle (Newman, 1996). Recent research also shows that GCs enjoy premium house prices compared to private neighborhoods in surrounding areas. Hedonic modeling demonstrated the measurable effect of the location of the property within a gated community (Bible and Hsieh, 2001). In Saint Louis, Missouri, it has been demonstrated that the premium can be attributed in part to the privacy-security effects of gating, and in part to private subdivision and the homeowners association's proactive regulations and governance efforts to protect the neighborhood from negative externalities. By means of hedonic analysis, the author demonstrates a 26% price premium in cases where gates had been erected between 1979 and 1998. By comparison, a regular, non-gated private neighborhood produced only an estimated 9% price premium over a regular neighborhood (Lacour-Little and Malpezzi, 2001). All these results support evidence that gated streets and residential associations together are instrumental in avoiding decay and other externalities in a neighborhood. This is confirmed in some places, for instance in South Africa, where gated community property values are usually higher than in regular neighborhoods; this perception is shared both by prospective buyers and real estate agents (Altini and Akindele, 2005).

But there is also some evidence that the price premium in GCs is sometimes detrimental to property prices in non-gated developments nearby. In the Los Angeles area, between 1980 and 1990, GC prices were more resistant to real estate market fluctuations than prices for regular residential neighborhoods and non-gated CIDs, especially between 1990 and 1995 (Le Goix, 2007). The study shows that failure of property owners associations occurs when costs rise above a sustainable level in conjunction with a rapid decrease in property values. A majority of average middle-class gated enclaves located within more diverse neighborhoods did not succeed in creating a significant price premium and/or did not maintain significant price growth during the last decade (Le Goix, 2007).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> This article elaborates on Le Goix (2007), seeking to analyze price change and gated communities from a different perspective. Previous work focused on analyzing the impact of the legal structuring of gated communities on property values, with a special focus on the relationships between gating, decreasing property values and obsolescence of a neighborhood. The latter issue should be seen as particularly significant in private neighborhoods where all infrastructures are paid for and maintained by residents' fees. This article takes a different perspective: on the one hand we compare price patterns in both gated and non-gated CIDs, which are identified by means of an ad hoc database; on the other hand we examine trends by means of a multivariate analysis, in order to better characterize price change in neighborhoods.



### A case study in southern California: context matters

Southern California makes a good case study for three main reasons: (1) the level of diffusion of GCs in the area; (2) the legacy of gated and private communities in the area, starting in the early 1930s (Le Goix and Callen, 2010); and (3) the specific fiscal context that has favored the diffusion of private residential neighborhoods.

#### The impact of taxation in California

The diffusion of homogeneous residential suburban communities in this region is related to suburban growth, to the anti-fiscal posture and to municipal fragmentation dynamics that have affected the Los Angeles area since the 1950s. This level of analysis yields intricate interactions between private governance and public authorities, which also has an impact on property values, mostly because of taxation issues in the United States, and particularly in California. These processes have progressively diminished the fiscal resources available to local governments, while urban sprawl has produced an increased need for revenue to finance public infrastructure (roads, freeways) in low-density suburban settlement patterns. In Los Angeles, the anti-fiscal posture has been associated with the incorporation of numerous cities — the first of which was Lakewood in 1954.<sup>2</sup> These new municipal governments were designed to avoid paying costly county property taxes — which after incorporation were replaced by lower city assessments and better local control over local development and other municipal affairs (Miller, 1981). A second step was the 1978 ‘taxpayers’ revolt’ — a homeowner-driven property tax roll-back known as Proposition 13 (Purcell, 1997). Passed in 1978, this tax limitation increased the need for public governments to attract new residential subdivisions, especially those that would bring wealthy taxpayers into their jurisdiction. A third influence on the spatial diffusion of gated enclaves was the rapid growth of the Los Angeles area, which was sustained by massive population inflow during the 1980s. Common Interest Developments (CIDs) are fiscal ‘cash cows’ for local public governments, as they enlarge the tax base at almost no cost and are efficient at privately funding urban sprawl in the fastest-growing areas (Dilger, 1992; McKenzie, 1994). Access control, private security and other infrastructure and services represent a substantial capital and recurrent cost for homeowners, which would otherwise have been subsidized by the general tax-paying public. As compensation, homeowners are granted private and exclusive access to their neighborhoods. This ultimately has an impact on property values in both CIDs and gated communities, as their exclusivity is theoretically capitalized in land rent. However, so far there are no empirical data that show how this capitalization fluctuates irrespective of whether the neighborhood is gated or not.

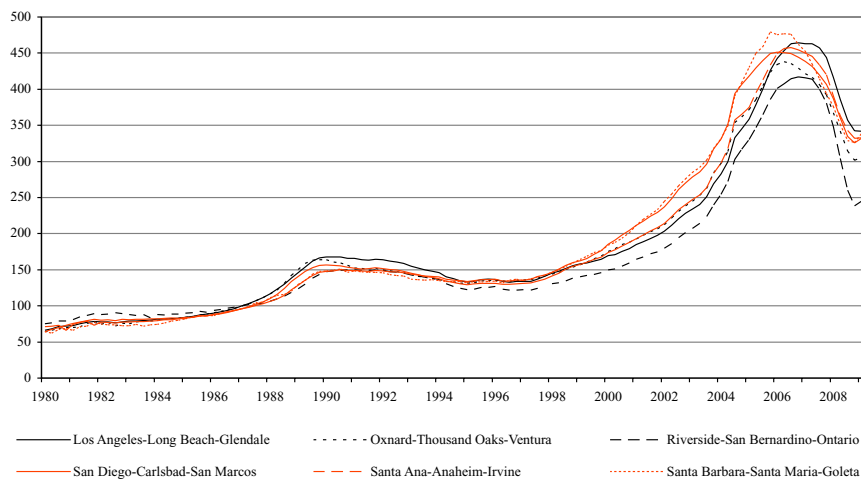
#### Main trends: booms and burst bubbles

Two main trends affected property values between 1980 and 2008 (see Figure 1). After a continuous increase in the five counties over the first decade, this trend was reversed between 1990 and 1995: the average transaction lost half of its value, a drop that was consistent with the real estate market crisis in Los Angeles, mainly as a result of the burst of a speculative bubble (Jaffee and Kroll, 2001), as well as the 1992 riots, the 1993 earthquake and floods and fires between 1994 and 1995. More importantly, after 1995 and during a decade of geometrical growth of property values, metropolitan areas followed diverging trends. While increases in property value in Santa Barbara and San Diego were well above those in Los Angeles, Oxnard and Santa Ana-Irvine, the

<sup>2</sup> Incorporation is the legal process by which unincorporated land (under county jurisdiction) becomes a city, once approved by the state (in California, Local Agency Formation Commissions — LAFCOs — are in charge of supervising the process) and by two-thirds of voters. A new municipality can either be granted a charter by the state, as is the case with large cities, or be incorporated under general law, which is usually the case.

## Gated communities and house prices in southern California

7



**Figure 1** Home price index in southern California's metropolitan areas (index 100 in 1987, first quarter (*source: Freddie Mac, 2009*))

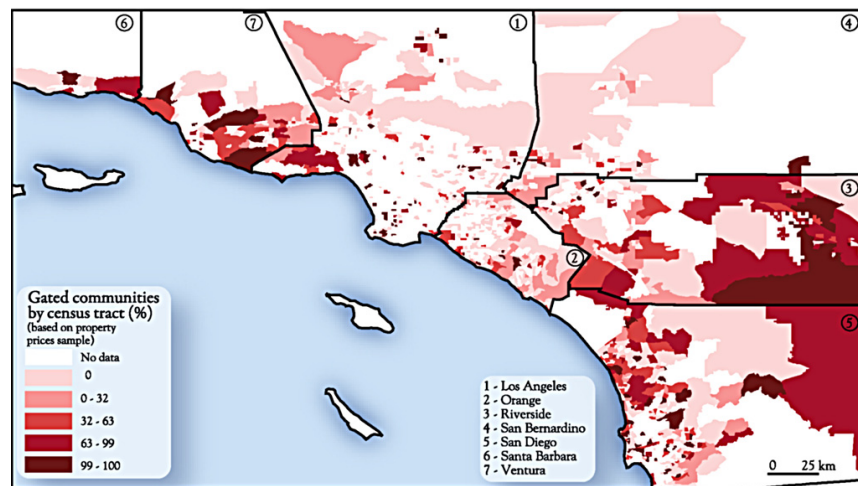
fast-growing area of Riverside experienced slower growth in property values. After 2007 and in the wake of the sudden foreclosure crisis, the Santa Barbara, Santa Ana and Oxnard metropolitan areas were affected first, and harder than the Los Angeles and Riverside counties.

Our main line of inquiry being how GCs behave compared to other suburban communities, we rely on a 1980–2008 sample of property values at a disaggregated level. We seek to analyze how GCs differ from other non-gated suburban communities in terms of price increase or depreciative trends.

A long-term comparison of price patterns between gated and non-gated private neighborhoods is an empirical issue that needs further investigation, especially in the context of the 2008 foreclosure crisis. Rising prices would normally have a positive knock-on effect on substitute properties available in the market. A high-end GC in a low-income area of a developing city, for example, will boost local land values. If there are other middle-income housing areas nearby, a GC of sufficient prominence might have an enhancing effect. By contrast, if GCs are of sufficient size that they effectively introduce a layer of superior housing above the existing housing stock, then the existing housing might be marked down. This is more likely to happen in times of excess supply. The mortgage crisis thus offers an opportunity to observe the behavior of property prices over time, during a period in which affluent housing (including gated housing) will be in excess supply in a depressed market, and in which GCs may ultimately fail to protect property values. Data available in 2008 offer an opportunity to monitor the first effects of the crisis on property prices in GCs.

### A spatial analysis of price change

In the area defined by seven counties of the larger Los Angeles area in southern California, a sample of 9,694 properties was established, using real estate online listings in 2008 (see methodological appendix). In a fast-growing metropolitan region such as southern California, the sample of properties in residential subdivisions is quite



**Figure 2** Properties in gated communities, percentage of sample population, by census tract; (sources: cartography by Le Goix and Averlant, based on GeoLytics, 2003; Census Bureau, 2000; realtor.com, 2008; database: ANR JCJC IP4, Université Paris 1/UMR Géographie-cités 8504)

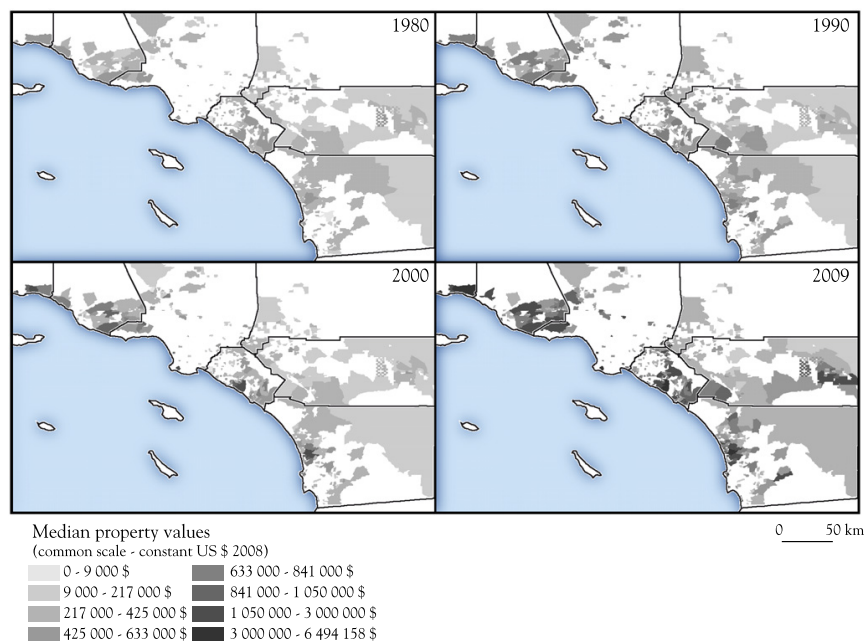
homogeneous in terms of square footage (mean = 2,522 square feet) and year of construction (average date 1993). Property prices, indeed, introduce a great deal of variance into the sample (US \$873,000 on average; Std. Dev. = 1,386,744). Following the selection of valid data and aggregation by census tract, the analysis was carried out on a set of 581 census tracts (See Figure 2).<sup>3</sup> The overall quality of data has been verified by means of a control variable, an assessment of the ratio of streets in gated communities by census tract (independent variable % gated streets), based on proprietary data.<sup>4</sup> In fact, we do not record the 2008 actual transaction prices, as the data set is based on advertised prices. This choice was made taking into account the different variables also collected for each of the advertised properties (gated status of the neighborhood, age of the house, square footage). All these variables were collected at a disaggregated level. We are aware of the bias this might introduce, as during price booms advertised prices may understate transaction prices, while the reverse is true during market slowdowns. The net effect may be to understate the range of variation in house prices. However, this is not a major concern, as we only seek to estimate the trend in median property price changes (ups and downs), these trends being unlikely to be inverted as a result of marginal under- or over-estimation of advertised prices over long periods.

3 Our data set underestimates the number of properties in gated communities: recent field surveys (April and July 2010, with 618 subdivisions surveyed) have shown that 10% of subdivisions in the database are classified as non-gated, whereas they are actually gated, and only 3% of visited subdivisions are mistakenly classified as gated in the database.

4 These data come from Thomas Bros. Maps®. The company publishes interactive maps that identify private streets. Access to vector maps allows spatial queries of gated streets, in order to identify gated neighborhoods. The files also contain information related to military bases, airfields, airports, prisons, amusement parks and colleges, some of which may also contain private streets with restricted access. Aerial photographs (for example, Google Earth, MapQuest) are further used to help identify GCs as opposed to non-residential gated areas (Vesselinov and Le Goix, 2009).

**'Location, location, location': price data at the normalized census tract level**

As we seek to analyze price change on the urban edge between 1980 and 2000, a larger geographical scale than the neighborhood or the metropolitan statistical area is required. Property values must be observed not only locally (comparing a gated community with a nearby non-gated community peer-to-peer) but also globally — at the metropolitan-region level — given that residents of gated communities, according to location, express different lifestyle preferences and such GCs serve as a subset of the range of market segments (Le Goix, 2005; Vesselinov and Le Goix, 2007). Nevertheless, several communities in the same area or neighborhood often reflect the same socio-economic patterns and the same market segment (see Figure 3). As a consequence, at the very local level, the question is whether a price premium benefit for a particular GC might derive from its gates and walls, or from the general effect of location rent in the metropolitan area (location advantages and municipal amenities). Such contextual effects are well described by hedonic modeling and multilevel analyses of prices that take into account distances from amenities and local externalities in the valuation of a residential property (Orford, 2002). We have to ensure that a positive price change identified for a specific gated enclave is consistent with global patterns of price change in a metropolitan area in order to determine whether a gated enclave is more efficient at generating property value than a non-gated master-planned community, everything else being equal at the metropolitan level.



**Figure 3** Median property values 1980, 1990, 2000 and 2008 compared on a common scale, in census tracts with gated communities (*sources*: cartography by Le Goix and Averlant, based on GeoLytics, 2003; Census Bureau, 2000; realtor.com, 2008; database: ANR JCJC IP4, Université Paris 1/UMR Géographie-cités 8504)

Such changes in property value have been analyzed over three decades between 1980, 1990 and 2000. Data are available at the normalized census tract geographical level, with historical data fitted into the 2000 census tracts boundaries.<sup>5</sup> Historical data are matched to the subset of census tracts for which we have a 2008 property-value profile, based on our own sample. Inflation effects are corrected according to the US government standard price index, and prices are expressed in equivalence with 2008 US dollars (constant prices).<sup>6</sup>

### Local trends

Figure 3 shows that price changes follow divergent trends. On the one hand, some areas experience a continuous increase in property values, especially in coastal tracts with a higher site rental, such as in Santa Barbara/Montecito, Newport Beach area and the southern part of Orange county, as well as the north of the San Diego urbanized area (Encinatas, Rancho Santa Fe and Del Mar). The residential tracts located north of Malibu, west of Los Angeles County and east of Ventura county in the Calabasas/Agoura Hills/Thousand Oaks and Camarillo area have also experienced this trend. In other areas, data show a relative decline in value between 1990 and 2000, followed by an increase in value between 2000 and 2008, especially in the south-west side of Riverside county. Finally, in some areas such as the resort desert city of Palm Springs and its vicinity, where gated communities are a widespread characteristic of the urban landscape, property values were relatively stable until 2000, followed by a significant increase over the last decade.

### Gated communities protect property values

Here, we clarify trends in price change at the tract level and compare these with the percentage of properties in gated communities and non-gated subdivisions by tract. To achieve this, we apply a cluster analysis based on median property prices; cluster profiles are reported in Figure 4. The typology shows four significant patterns of price change. In addition to trends at the metropolitan level reported in Figure 1, the results sort different phases of accelerating growth in price over time.

The standardized profiles show spatial patterns of relative price change (see Figure 5):

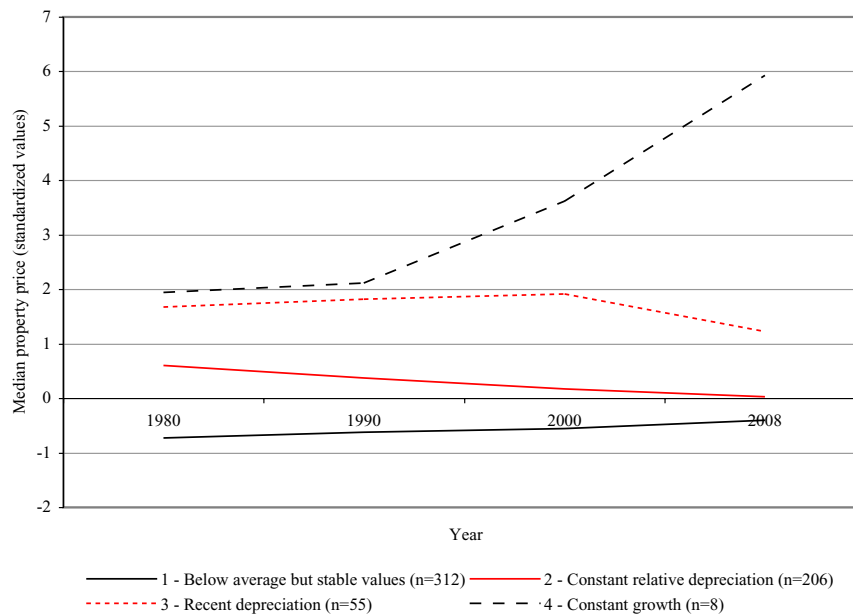
- Cluster 1 records below-average but stable property values in constant US dollars, and this trend specifically applies to the desert side of the suburban areas north of Los Angeles county (Santa Clarita valley and Palmdale area), west San Bernardino, most of Riverside county and the east side of San Diego counties (although these tracts are only partially built up).

5 GeoLytics is a commercial organization that provides a normalized database in which data for the decennial census are matched to the 2000 census tract boundaries. Variables selected were: Median Value All Owner Occupied Housing Units (2000); Median Value Owner Occupied (1990); Median Value Non-Condo Housing Units (1980) — Neighborhood Change Database (1970–2000) and 1980 census in 2000 Boundaries (2003). As census tract boundaries have changed considerably over time, a remapping of former census boundaries according to 2000 definitions is required in order to compare variables across time for a given location accurately. The incomplete coverage by census tract in the 1970 and 1980 censuses, which contain only data for urban areas, is an additional difficulty. The normalization of historic tract data to 2000 tract boundaries starts with an estimate based on block-level weighted geographic data. The 1970 and 1980 boundary files are related to the 1990 boundary files using correspondence files produced by the Census Bureau, which are given a computed tract weight. A detailed methodology is published online [WWW document], URL <http://www2.urban.org/nnip/ncua/ncdb/AppendixJ.pdf> (accessed: June 2010).

6 Source: Consumer Price Index, 2009 (US Bureau of Labor Statistics: <http://www.bls.gov>). US \$1 in 2008 is equivalent to \$0.38 in 1980, \$0.61 in 1990 and \$0.80 in 2000.

## Gated communities and house prices in southern California

11

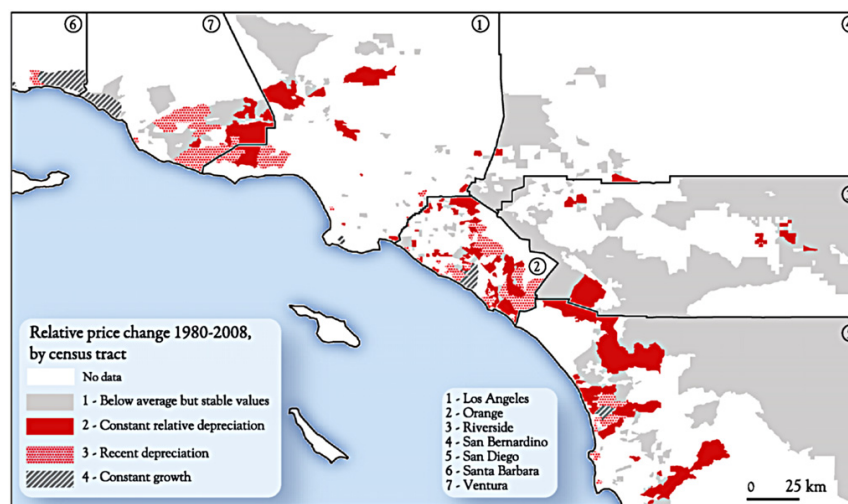


**Figure 4** Cluster profiles: a typology of price change patterns by census tract (1980-2008) (cluster analysis, ward method, Euclidian distance,  $r.s.q. = 0.72$ , standardized values)

- Cluster 2 describes a trend of relative depreciation in constant US dollars over a period, especially on the north and the western side of Los Angeles (Agoura Hills and Santa Clarita, for instance) and also in the affluent south of Orange county.
- Tracts described in cluster 3 show higher property values during the first three decades, but a recent loss of relative value (2008), everything being equal when compared to the average profile of the cluster analysis. This cluster describes places in Ventura county (Camarillo), the Thousand Oaks and Calabasas area, but also larger gated development areas such as Dove Canyon and Coto de Caza, south of Orange county.
- Finally, cluster 4 has a profile of continuous and sustained growth, experienced in areas such as Montecito and Santa Barbara, Oxnard in Ventura county, the south of Irvine and Newport Beach in Orange county, and the Rancho Santa Fe area in San Diego county.

This analysis yields first insights into how tracts with a majority of properties in gated communities compare with properties in non-gated developments in terms of price change profiles. We compare tracts with more than 50% properties in gated communities, and tracts below this threshold. On the one hand, a large majority of tracts show below-average but stable values (cluster 1) or constant relative depreciation (cluster 2); in both cases, gated status does not have a significant impact on property values. In the majority of cases, there is no significant contrast between most gated communities and most non-gated communities: 54% of both gated and non-gated communities experienced 'below average but stable values'. On the other hand, it is significant that a higher share of census tracts with more than 50% of properties in GCs are found in cluster 3 (higher values between 1980 and 2000, but experiencing recent depreciation) and cluster 4 (constant growth) — 36.4% and 87.5% of all tracts





**Figure 5** A typology of price change patterns by census tract (1980-2008) (sources: cartography by Le Goix and Averlant, based on GeoLytics, 2003; Census Bureau, 2000; realtor.com, 2008; database: ANR JCJC IP4, Université Paris 1/UMR Géographie-cités 8504)

**Table 1** Contingency table for percentage of gated communities and 1980 to 2008 price profiles by census tract (CT)

Cluster* GC	CT with Less Than 50% of Properties in GCs		CT with More Than 50% of Properties in GCs		Total	
	No.	%	No.	%	No.	%
1 Below average but stable values	209	66.9	103	33.03	312	100
2 Constant relative depreciation	145	70.4	61	29.6	206	100
3 Recent depreciation	35	63.6	20	36.4	55	100
4 Constant growth 100	1	12.5	7	87.5	8	100
Total	390	67.1	191	32.9	581	100

\*Over-representation is highlighted in italics.

in the clusters, respectively. Although fewer tracts are described by clusters 3 and 4, as both these trends are confined to atypical areas, it is nevertheless significant that in these specific cases, gated communities are more likely to experience 'recent depreciation' or 'constant growth' than non-gated communities. The statistical relationship is significant, both when considering the percentage of properties in GCs, and the control data set describing the share of gated streets in a census tract (see Tables 1 and 2). These trends are confirmed by a chi-square test, which proves the correlation between gating and favorable trends in price patterns; we also control the effect produced by the date of construction on price trends, and the relationship proves to be weak (see Table 2), as a more recent date of construction might also yield either higher property values (fashionable architecture) or lower values (i.e. obsolescence of the house).



**Table 2** Statistical relations at the census tract level (N = 581 spatial units)

	Price Patterns and % Gated Streets	Price Patterns and % Properties in GCs	% Properties in GCs and Median Building Date	Price Patterns and Median Building Date
Clusters X	1-2-3-4	1-2-3-4	+50% -50%	1-2-3-4
Clusters Y	+25% -25%	+50% -50%	Min = 1947 Q1 = 1980 Q2 = 1989 Q3 = 2001 Max = 2008	Min = 1947 Q1 = 1980 Q2 = 1989 Q3 = 2001 Max = 2008
Chi <sup>2</sup> (observed value)	21.40	12.12	30.36	21.8
DF	3	3	3	9
p-value	<0.0001 ***	0.007 **	<0.0001 ***	0.0093 not significant

Blakely and Snyder (1997) were among the first to establish that there are different types of gated communities in the United States. A vast majority of GCs are average standardized products for the middle and upper-middle class, and a minority are high-end, exclusive, expensive hideaways for wealthier owners (Sanchez and Lang, 2005). This is especially true in southern California (Le Goix, 2005). Indeed, analyses show that price trends are on average undifferentiated, regardless of whether communities are gated or not. As shown in Figure 3 and Figure 4, the majority of average middle-class gated enclaves located within the continuum of low to average median property values do not contribute to a measurable price premium between 1980 and 2008. Nevertheless, results show that in some very significant cases, GCs do contribute to fuelling price growth (in clusters 3 and 4). This is especially true in the most desired locations in the metropolitan areas, such as in the south of Orange county, and in the Santa Barbara, Calabasas (west Los Angeles) or Thousand Oaks (Ventura county) areas.

Some trends clearly emerge from this analysis of price patterns between 1980 and 2008 in gated communities versus non-gated CIDs. First, GCs are very heterogeneous and diverse in kind, ranging from average standardized products for the middle class to high-end coastal communities. It is significant that gated communities were more likely than non-gated communities to have experienced either 'recent depreciation' in the wake of the foreclosure crisis, or 'constant growth'. But on average, the wealthier the area, the more GCs contributed to fuelling price growth, as these GCs offer better rent-gap opportunities and are situated in more desired locations in metropolitan areas. There is a significant correlation between gating and securing a neighborhood and price growth trends at the census tract level.

### Gated communities emphasize price inequalities at the local level

In a second step of the analysis, we measured the level of price discontinuity between two adjacent tracts using the price distance index (PDI) — the absolute value of median price difference between adjacent tracts. Where PDIs are significantly high, there is a statistically significant level of dissimilarity between two contiguous tracts that can then be mapped as a line segment that clearly indicates the level of discontinuity. The spatial analysis in this part aims at measuring the contribution of topological distance (census tract boundaries) on price differentiation patterns.

### Methodology: a price distance index

The analysis of price change aims to compare census tracts with an over-representation of properties in GCs (above a threshold of 50%) and census tracts with an over-representation of non-gated subdivisions. We implement a price distance index (PDI) based on a methodology developed for price change patterns analysis in downtown Paris (Guérois and Le Goix, 2009).

Analysis at neighborhood level primarily measures the distance between prices in one census tract and adjacent (gated or non-gated) tracts. Segregation, concentration and dissimilarity indices are known to be sensitive to spatial auto-correlation (Apparicio, 2000; Grasland *et al.*, 2000; Nelson *et al.*, 2004). It is also well established that these indices usually ignore spatial patterns, depending on the level of spatial auto-correlation (White, 1983; Massey and Denton, 1988; Nelson *et al.*, 2004). To study differentiation and segregation patterns at a local level, we therefore need to implement a function of topological distance (adjacency) in the measure to account for gradient and proximity effects. The proposed local PDI circumscribes usual spatial auto-correlation bias, as it measures the level of price discontinuity between two adjacent tracts.<sup>7</sup> We then compare the PDIs and the spatial distribution of gated areas and non-gated areas.

### Results: a typology of price distance indices

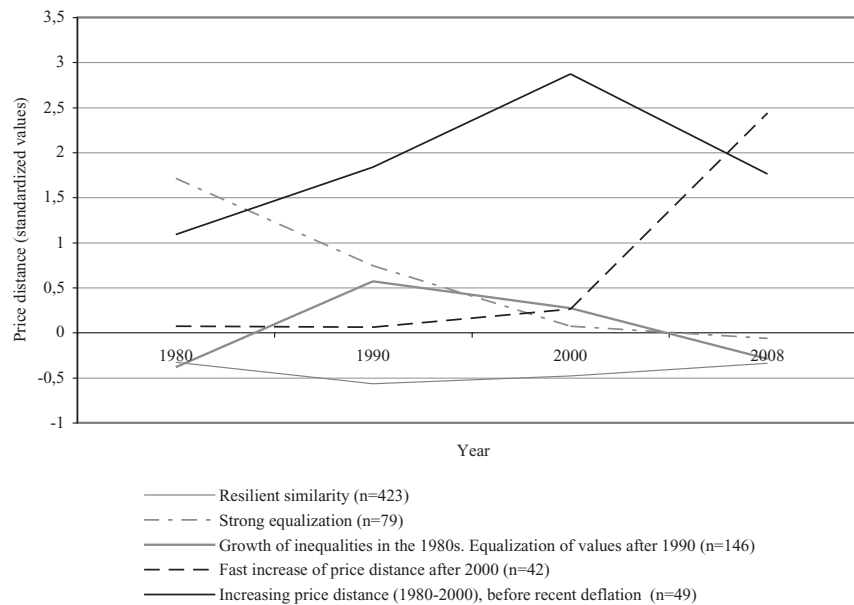
In order to compare values over time between census tracts with gated communities and non-gated areas, the PDI between tracts in 1980, 1990, 2000 and 2008 (see Figure 6 and Figure 7) is classified by means of a cluster analysis. The focus of the method is such that each cluster summarizes a trend, thus describing how census tracts in the same area have diverging or converging property values (relative differentiation between median property values between two adjacent tracts).

- A first cluster results from the classical patterns of positive spatial auto-correlation: the majority of tracts experience the same property price trends as their adjacent neighbors. Indeed, everything being equal, the vast majority of segments between tracts (57.2%) belong to a pattern called *resilient similarity*, which means that median prices remain more or less equivalent on both sides of the tract boundary. Thus, values in adjacent tracts experience a parallel increase during periods of price booms, and values decrease in sync during crisis.
- Cluster 2 describes *strong equalization patterns*. A constant trend of decreasing inequalities in price occurs over the entire period between two adjacent tracts (10.7% of all segments).
- Cluster 3 describes a dynamic close to the average profile, showing a *growth of inequalities in the 1980s, and then an equalization of values (1990–2008)* (frequency = 19.8% of all segments). This cluster particularly includes newer subdivisions on the urban edge. After the development of pioneer subdivisions in rural and desert areas (favoring higher differentiation of prices), tract-by-tract contagion of suburban subdivisions produced a diffusion of price patterns (similar houses, similar subdivisions, similar property owners, similar developers on the urban edge), thus favoring a homogenization of prices between adjacent neighborhoods. This pattern seems quite common on the outskirts of the urban edge, which is consistent with the spatial diffusion of planned subdivision, both gated and non-gated.

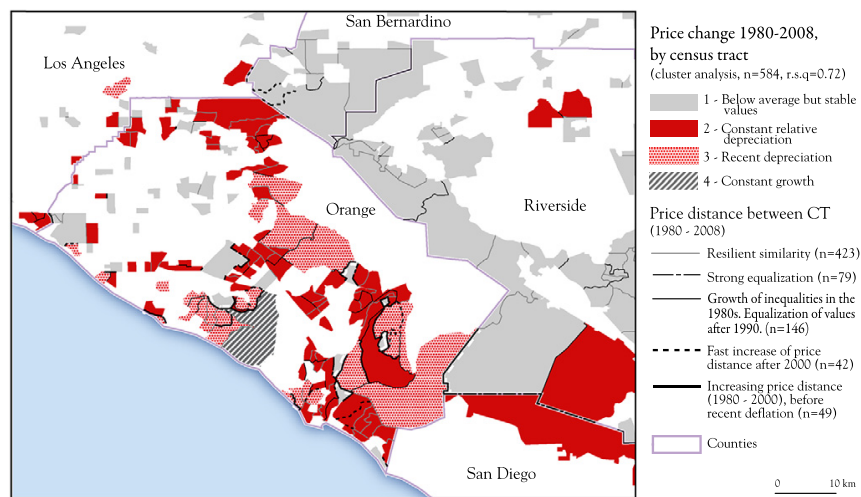
<sup>7</sup> The price distance index (PDI), which is, in fact, the absolute value of median price difference between tracts, will be our main indicator in this comparison between census tracts with gated communities and census tracts with non-gated subdivisions. It has been computed at the normalized 2000 census tract level. For each year (1980, 1990, 2000 and 2008), the index is constructed by subtracting median property values in a given tract and median property values in an adjacent tract and is the absolute value of the difference for each spatial unit (the line segment, or boundary, between two adjacent tracts).

## Gated communities and house prices in southern California

15



**Figure 6** Cluster profiles: A typology of price distance index (cluster analysis, ward method, Euclidian distance,  $r.s.q. = 0.58$ , standardized values)



**Figure 7** Map of price change patterns and price distance index, south of Los Angeles (Orange, San Diego and Riverside counties, 1980-2008) (sources: cartography by Le Goix and Averlant, based on GeoLytics, 2003; Census Bureau, 2000; realtor.com, 2008; database: ANR JCJC IP4, Université Paris 1/UMR Géographie-cités 8504)

- Cluster 4 describes neighborhoods where price dissimilarities boomed after 2000, following a stable system of price homogeneity during the first two decades (fast increase of price distance after 2000, frequency = 5.7%). On average, the PDI has increased from 0 to almost 2.5 standard deviation, thus corresponding either to urban renewal areas with new subdivisions in a previously built-up homogeneous environment, or new pioneer subdivisions in rural locations.
- Cluster 5 describes boundaries between tracts where local price dynamics fuel spatial differentiation patterns over the first 20 years, followed by a relative equalization of prices between 2000 and 2008 (increasing price distance, 1980–2000, before recent deflation, frequency = 6.6%).

### Are gated communities more likely to generate price inequalities?

Based on this typology we analyze how GCs and non-gated subdivisions are correlated with prices dissimilarities (PDIs) over time. In order to offset the risk of ecological fallacy, the typology of the PDI only accounts for the local context of price patterns in which GCs and other subdivisions are located. We consider the percentage of properties located in gated communities (see Table 3). The statistical relationship is shown to be very strong (see Table 4) for both percentage properties in GCs and percentage of gated streets (control variable).

Our main line of inquiry has been to analyze to what extent GCs are different from other non-gated suburban subdivisions, and whether the enclosure contributes significantly to price change patterns in favor of GCs. A threefold answer can be provided, which can be illustrated with examples from Orange county (see Figure 7).

First, data show strong evidence that *GCs correlate with stronger price differentiation patterns*, compared to adjacent non-gated subdivisions. In areas where the percentage of GCs lies above the threshold of 50% properties in gated communities by census tract, there is a higher probability of increased price dissimilarities, as described in cluster 4 (fast increase of price distance after 2000). GCs are more likely to be found in local contexts that introduce greater heterogeneity and instability in price patterns, thereby contributing to a local increase in price inequality that destabilizes price patterns at neighborhood level, compared to non-gated communities. This is the case, for instance, in the affluent communities of Dove Canyon and Coto de Caza, which differ from the rest of the Rancho Santa Margarita area. This trend is spatially associated with cluster 5

**Table 3** properties in GCs and price differentiation patterns\*

Price Distance Index (Clusters) % of Properties in GCs	More Than 50% GCs on Both Sides		More Than 50% GCs on One Side		Few GCs on Both Sides		Total	
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
1 Resilient similarity	69	16.3	84	19.9	270	63.8	423	100
2 Strong equalization pattern	22	27.9	23	29.1	34	43.0	79	100
3 Growth of inequalities in the 1980s; equalization of values after 1990	21	14.4	35	24.0	90	61.6	146	100
4 Fast increase of price distance after 2000	10	23.8	19	45.2	13	30.9	42	100
5 Increasing price distance (1980-2000) before recent deflation	6	12.2	19	38.8	24	49.0	49	100
Total	128	17.4	180	24.36	431	58.32	739	100

\*Contingency table of price distance index and percentage of properties in gated communities on both sides of the census tract boundaries (N = 747 line segments); overrepresentation is highlighted in italics. Results were analyzed at the segment level (line segment between adjacent tracts): more than 50% of properties in GCs on both sides of the segment; more than 50% on one side only; and less than 50% of properties in GCs on both sides.

**Table 4** Chi-square test on boundaries between CT level

Price Distance (Clusters) and Gated Communities	% Gated Streets	% Properties in GCs*
N	739	739
Clusters X	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5
Clusters Y	$\geq 50\%$ GCs on both sides $\geq 50\%$ GCs on one side few GCs on both sides	$\geq 25\%$ GCs on both sides $\geq 25\%$ GCs on one side few GCs on both sides
Chi-square (Observed value)	35.5	32.46
DF	8	8
p-value	<0.0001 ***	<0.0001 ***

\*The same categorization for the control variable as for the percentage of gated streets on both sides of the census tract boundaries, but with a 25% threshold only, as a 50% threshold does not yield significant results.

(increased price distance from 1980–2000 before deflation of the PDI). Furthermore, cluster 5 is more likely to be found where there are only GCs on one side of the census tract boundaries. For instance, the newly developed Newport Coast–Pelican Hills Master Planned Community (Newport Beach) differs strongly from the rest of the Newport and Irvine area, showing constant price growth and an increased PDI.

Secondly, cluster 2 shows *that strong equalization patterns also occur between 1980 and 2008*. Everything else being equal, segments in cluster 2 are more likely to separate either census tracts with GCs on both sides or census tracts with GCs on one side only. As shown in Figure 7, they relate to areas — for instance the central area of Orange county (Santa Ana, Tustin, Orange and Irvine) — in which gated communities are prevalent morphologies in denser, clustered or in-fill developments, which produce a spatial diffusion of gated communities (contagion effect) and thereby lead to a homogenization of price patterns. This may be explained by a convergence of factors at different geographical levels: the attractiveness of GCs to prospective buyers, the risk of negative spillovers for those living near a GC (Helsley and Strange, 1999), as well as the price premium generated by the gated neighborhood, all fuelled a powerful contagion effect (Vesselinov and Le Goix, 2009). As far as crime is concerned, for instance, the deterrent effect of gates (Atlas and Leblanc, 1994) leads to crime being diverted to adjacent non-gated communities (Helsley and Strange, 1999). This creates a major spillover for non-residents, and nearby communities might react by building their own gates. At the metropolitan level, in areas that already display strong segregation patterns, newer developments adopt a model that has been successful in the vicinity, thereby targeting niche markets of prospective buyers with rent-seeking strategies. To a certain extent, some older neighborhoods nearby may retrofit gates and walls in order to anticipate and avoid the negative spillover effects of crime and declining property values. Among other reasons that fuel the contagion effect, fiscal reasons seem paramount: GCs are a result of planning strategies by suburban local bodies of government (counties and municipalities). These developments reduce public financial responsibility by providing their own security, infrastructure and services, while generating new fiscal revenues. In compensation, homeowners are granted exclusive access to their neighborhoods, a condition that enhances location rent and has a positive effect on property values.

Finally, GCs are least likely to be found in local contexts of price homogenization. Indeed, everything else being equal, segments between tracts with a below-the-threshold share of 50% of properties in GCs are in relative terms most likely to belong to cluster 1 (*resilient similarity*) and cluster 3 [*growth of inequalities in the 1990s, then*

*equalization of values (1990–2008)*]: this is the case in areas of lower property values (west of Riverside and San Bernardino counties), but also along the northern boundaries of Orange county, in a depreciative context affecting mostly non-gated subdivisions.

The PDI analysis highlights how price trends may diverge in different areas with an over-representation of gated communities. On the one hand, GCs are located in local contexts that introduce greater heterogeneity and instability in price patterns, thereby contributing to a local increase of price inequality that destabilizes the price patterns at neighborhood level. On the other hand, GCs are also frequently found in contexts that show a very strong stability in terms of producing price homogeneity at the local level.

## Conclusion

Gated and non-gated private neighborhoods (non-gated CIDs) share the overall legal and contractual structure of a private neighborhood designed to avoid negative externalities, but are discriminatory because the gating of a private neighborhood might generate a higher price premium and more price stability over time. Based on this background hypothesis, we analyzed how to differentiate gated communities from non-gated communities in terms of patterns of change in property values.

The results yielded two series of conclusions. First, along the axis of price differentiation, gated communities are more likely to generate inequalities than non-gated CIDs, and are indeed more likely to produce a filtering of residents, which has a profound impact on segregation patterns. The dynamics of prices in gated communities show that homeowners are more likely to profit from price bubble periods, and more likely to resist a sudden drop in value during downturns, such as the foreclosure crisis, at the same time contributing not only status and 'snob value' but also providing a means to differentiate themselves from others economically.

Secondly, a dualism results from the contexts in which gated communities are located. On the one hand, data show new empirical evidence of the highly theoretical contagion effect produced by gating. A strongly positive spatial auto-correlation pattern of property values is especially true in denser suburban areas with more in-fill redevelopments and closer proximity between subdivisions. On the other hand, GCs also correlate with stronger price differentiation patterns, especially in recently developed large master-planned communities, when values are compared to those of nearby non-gated subdivisions. This yields evidence that price premiums for GCs are detrimental to property values in nearby non-gated developments and demonstrates a long-standing hypothesis about the unfavorable effects of gated communities on the value of properties located outside GCs' walls. This is particularly true in lower-density suburbs, in communities on the urban edges or along the coastline.

**Renaud Le Goix** (rlegoix@univ-paris1.fr), Department of Geography, University of Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR 8504 Géographie-Cités, 191 Rue Saint Jacques, 75005 Paris, France and **Elena Vesselinov** (elena.vesselinov@qc.cuny.edu), Department of Sociology, Queens College and the Graduate Center, City University of New York, Flushing, NY 11367, New York, USA.

## References

- |   |   |
|---|---|
| <p>Altini, G.R. and O.A. Akindele (2005) The effect that enclosing neighbourhoods has on property values. Paper presented at the International Symposium on 'Territory,</p> | <p>Control and Enclosure', Pretoria, South Africa, 28 February–2 March.</p> <p>Apparicio, P. (2000) Indices of residential segregation: an integrated tool in</p> |
|---|---|



## Gated communities and house prices in southern California

19

- geographical information system. *Cybergeo* 134 [WWW document]. URL <http://www.cybergeo.eu/index12063.html> (accessed December 2009).
- Atkinson, R. and S. Blandy (2005) Introduction: international perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. *Housing Studies* 20.2, 177–86.
- Atlas, R. and W.G. Leblanc (1994) The impact on crime of streets closures and barricades: a Florida case study. *Security Journal* 5, 140–5.
- Bagaeen, S. and O. Uduku (eds.) (2010) *Gated communities: social sustainability in contemporary and historical gated developments*. Earthscan, London.
- Berding, T.P. (1999) The uncertain future of common interest developments. *Echojournal: A Journal for Community Association Leaders* 5.
- Bible, D.S. and C. Hsieh (2001) Gated communities and residential property values. *Appraisal Journal* 69.2, 140–5.
- Billard, G., J. Chevalier and F. Madore (2005) *Ville fermée, ville surveillée: la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Presses Universitaires de Rennes, Rennes.
- Blakely, E.J. and M.G. Snyder (1997) *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press, Washington DC, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
- Blandy, S. (2006) Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal* 66.1/2, 15–26.
- Blinnikov, M., A. Shanin, N. Sobolev and L. Volkova (2006) Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. *GeoJournal* 66.1/2, 65–81.
- Brower, T. (1992) Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations. *Land Use and Environmental Law Journal* 7.2, 203–73.
- Caldeira, T.P.R. (2000) *City of walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. University of California Press, Berkeley, CA.
- Census Bureau (2000) Census of population and housing 1980, 1990, 2000 [WWW document]. URL <http://factfinder2.census.gov> (accessed December 2009).
- Cervero, R. and M. Duncan (2004) Neighbourhood composition and residential land prices: does exclusion raise or lower values? *Urban Studies* 41.2, 299–315.
- Claessens, B. (2009) Systematising trans/interdisciplinary gated community research: towards a holistic understanding of the complex social phenomenon ‘gated community’. Paper presented at the 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance and Gated Communities on ‘Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities’, University of Chile, Santiago, 30 March–2 April.
- Cséfalvay, Z. (2009a) Demythologising gated communities in Budapest. In C. Smigiel (ed.), *Gated and guarded housing in Eastern Europe*, Forum ifl, Selbstverlag des Leibniz-Instituts für Länderkunde, Leipzig.
- Cséfalvay, Z. (2009b) The magic of trilemma: urban governance and gated communities. Paper presented at the International Conference on ‘City Futures 2009’, Madrid, 4–6 June.
- Dilger, R.J. (1992) *Neighborhood politics: residential community association in American governance*. New York University Press, New York, NY.
- Foldvary, F. (1994) *Public goods and private communities: the market provision of social services*. Edward Elgar, Aldershot.
- Fox-Gotham, K. (2000) Urban space, restrictive covenants and the origins of racial segregation in a US city, 1900–50. *International Journal of Urban and Regional Research* 24.3, 616–33.
- Freddie Mac House Price Index (FMHPISM) Data (2009) Freddie Mac [WWW document]. URL <http://www.freddiemac.com/finance/fmhpi/> (accessed December 2011).
- GeoLytics Inc (2003) Neighborhood change database (1970–2000) and 1980 census in 2000 boundaries [WWW document]. URL <http://www.geolytics.com/USCensus,Neighborhood-Change-Database-1970-2000,Products.asp> (accessed December 2009).
- Glasze, G. (2005) Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods. *Housing Studies* 20.2, 221–33.
- Glasze, G. (2006) Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia. *GeoJournal* 66.1/2, 83–8.



- Glasze, G., K. Frantz and C.J. Webster (2002) The global spread of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29.3, 315–20.
- Gordon, T.M. (2004) Moving up by moving out? Planned developments and residential segregation in California. *Urban Studies* 41.2, 441–61.
- Grasland, C., H. Mathian and J.-M. Vincent (2000) Multiscalar analysis and map generalisation of discrete social phenomena: statistical problems and political consequences. *Statistical Journal of the United Nations ECE* 17, 1–32.
- Guérois, M. and R. Le Goix (2009) La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles: le cas des appartements anciens à Paris (1990–2003). *Cybergeo* 470 [WWW document]. URL <http://www.cybergeo.eu/index22644.html> (accessed December 2009).
- Helsley, R.W. and W.C. Strange (1999) Gated communities and the economic geography of crime. *Journal of Urban Economics* 46.1, 80–105.
- Ihlanfeldt, K.R. (2004) Introduction: exclusionary land-use regulations. *Urban Studies* 41.2, 255–9.
- Jaffee, D.M. and C.A. Kroll (2001) The bubble has burst — how will California fare? Research Report, Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, University of California, Berkeley, CA.
- Kato, Y. (2006) Planning and social diversity: residential segregation in American new towns. *Urban Studies* 43.12, 2285–99.
- Kennedy, D.J. (1995) Residential associations as state actors: regulating the impact of gated communities on nonmembers. *Yale Law Journal* 105.3, 761–93.
- Kirby, A., S.L. Harlan, L. Larsen, E.J. Hackett, B. Bolin, A. Nelson, T. Rex and S. Wolf (2006) Examining the significance of housing enclaves in the metropolitan United States of America. *Housing, Theory and Society* 23.1, 19–33.
- Lacour-Little, M. and S. Malpezzi (2001) Gated communities and property values. Research report, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics, University of Wisconsin, Madison, WI.
- Le Goix, R. (2003) Les gated communities aux Etats-Unis: morceaux de villes ou territoires à part entière? PhD thesis, Department of Geography, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris.
- Le Goix, R. (2005) Gated communities: sprawl and social segregation in southern California. *Housing Studies* 20.2, 323–43.
- Le Goix, R. (2007) The impact of gated communities on property values: evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980–2000). In *Cybergeo, Proceedings of the Conference on Systemic Impacts and Sustainability of Gated Enclaves in the City*, Pretoria, South Africa, 28 February–3 March.
- Le Goix, R. and D. Callen (2010) Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes: local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets. In S. Bagaeen and O. Uduku (eds.), *Gated communities: social sustainability in contemporary and historical gated developments*, Earthscan, London.
- Le Goix, R. and C.J. Webster (2008) Gated communities. *Geography Compass* 2.4, 1189–214.
- Low, S. (2001) The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear. *American Anthropologist* 103.1, 45–58.
- Low, S. (2003) *Behind the gates: life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. Routledge, New York, NY.
- Low, S. (2006) Towards a theory of urban fragmentation: a cross-cultural analysis of fear, privatization, and the state. In *Cybergeo, Proceedings of the Conference on Systemic Impacts and Sustainability of Gated Enclaves in the City*, Pretoria, South Africa, 28 February–3 March.
- Low, S. (2009) An interdisciplinary framework for the study of private housing schemes: integrating anthropological, psychological and political levels of theory and analysis. Paper presented at the 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance and Gated Communities on 'Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities', University of Chile, Santiago, 30 March–2 April.
- Massey, D.S. and N.A. Denton (1988) The dimensions of residential segregation. *Social Forces* 67, 281–315.
- Massey, D.S. and N.A. Denton (1993) *American apartheid: segregation and the*

## Gated communities and house prices in southern California

21

- making of the underclass*. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- McKenzie, E. (1994) *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. Yale University Press, New Haven, CT and London.
- McKenzie, E. (2003) Common interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debates* 14.1/2, 203–34.
- McKenzie, E. (2005) Constructing the Pomerium in Las Vegas: a case study of emerging trends in American gated communities. *Housing Studies* 20.2, 187–203.
- McKenzie, E. (2006a) Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S. *GeoJournal* 66.1/2, 89–102.
- McKenzie, E. (2006b) The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA. In G. Glasze, C.J. Webster and K. Frantz (eds.), *Private cities: local and global perspectives*, Routledge, London.
- McKenzie, E. (2006c) The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA. In G. Glasze, C.J. Webster and K. Frantz (eds.), *Private cities: local and global perspectives*, Routledge, London.
- Miller, D.J. (1989) Life cycle of an RCA. In *Residential Community Associations: Private Governments in the Intergovernmental System?* Advisory Commission on Intergovernmental Relations, Washington, DC.
- Miller, G.J. (1981) *Cities by contract*. The MIT Press, Cambridge, MA.
- Nelson, A.C., C.J. Dawkins and T.W. Sanchez (2004) Urban containment and residential segregation: a preliminary investigation. *Urban Studies* 41, 423–39.
- Newman, O. (1996) *Creating defensible space*. US Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University, Washington, DC.
- Newman, O., D. Grandin and F. Wayno (1974) *The private streets of St. Louis*. National Science Foundation, Institute for Community Design, New York, NY.
- Orford, S. (2002) Valuing locational externalities: a GIS and multilevel modelling approach. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29.1, 105–27.
- Purcell, M. (1997) Ruling Los Angeles: neighborhood movements, urban regimes, and the production of space in southern California. *Urban Geography* 18.8, 684–704.
- Raposo, R. (2006) Gated communities, commodification and aestheticization: the case of the Lisbon metropolitan area. *GeoJournal* 66, 43–56.
- Realtor.com (2008) National Association of Realtors [WWW document]. URL <http://www.realtor.com> (accessed December 2008).
- Rosen, G. and E. Razin (2009) The rise of gated communities in Israel: reflections on changing urban governance in a neo-liberal era. *Urban Studies* 46.8, 1702–22.
- Sanchez, T. and R.E. Lang (2005) Security vs. status? A first look at the census' gated community data. *Journal of Planning Education and Research* 24.3, 281–91.
- Stoyanov, P. and K. Frantz (2006) Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal* 66.1/2, 57–63.
- Vesselinov, E., M. Cazessus and W. Falk (2007) Gated communities and spatial inequality. *Journal of Urban Affairs* 29.2, 109–27.
- Vesselinov, E. and R. Le Goix (2007) Gated communities and homogeneity in Las Vegas and Phoenix. Paper presented at the 4th International Conference of the International Research Network Private Urban Governance on 'Private Urban Governance and Gated Communities', University Paris 1, Panthéon-Sorbonne, Paris, 5–8 June 2007.
- Vesselinov, E. and R. Le Goix (2009) From picket fences to iron gates: suburbanization and gated communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. *GeoJournal* 77.2, 203–22.
- Webster, C.J. (2001) Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review* 72.2, 149–70.
- Webster, C.J. (2002) Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft. *Environment and Planning B: Planning and Design* 29.3, 397–412.
- Webster, C.J. and R. Le Goix (2005) Planning by commonhold. *Economic Affairs* 25.4, 19–23.
- Webster, C.J., F. Wu and Y. Zhao (2006) China's modern walled cities. In G. Glasze, C.J. Webster and K. Frantz (eds.),

- Private cities: local and global perspectives*, Routledge, London.
- White, M.J. (1983) The measurement of spatial segregation. *American Journal of Sociology* 88.5, 1008–18.

- Wu, F. (2005) Rediscovering the ‘gate’ under market transition: from work-unit compounds to commodity housing enclaves. *Housing Studies* 20.2, 235–54.

## Résumé

*La sélection des résidents d'un quartier par le prix constituant un facteur fondamental de la ségrégation, cet article vise à analyser la manière dont les gated communities se différencient des autres lotissements non enclos, en termes d'évolution des valeurs immobilières. Les gated communities constituant avant tout des lotissements comme les autres, à la différence près que leur accès est fermé et contrôlé, notre étude porte sur la manière dont ces lotissements fermés se différencient des autres lotissements en termes d'appréciation ou de dépréciation relative des biens immobiliers; et ce faisant dans quelle mesure elles contribuent à une sélection sociale des résidents accentuée par des logiques différentielles de production des prix immobiliers sur le temps long. Dans une perspective expérimentale à l'échelon local dans la région de Los Angeles, cet article vise donc, d'une part, à explorer la nature territoriale des gated communities, en particulier la manière dont leur appartenance au genre général des lotissements en copropriété (Common Interest Development) permet de structurer la réflexion sur la plus-value immobilière générée par rapport aux lotissements non-enclos. L'analyse porte d'autre part — avec les outils de l'analyse spatiale — sur les discontinuités des prix immobiliers dans les zones où les lotissements planifiés (fermés ou non) sont surreprésentés (entre 1980 et 2008). À partir de données immobilières, nous identifions les gated communities et les comparons aux données fournies au niveau des Census Tract du recensement en 1980, 1990 et 2000, afin d'analyser les types de trajectoires temporelles des prix immobiliers. Les résultats montrent que les gated communities sont d'une part très hétérogènes, et contribuent globalement à soutenir la hausse des marchés immobiliers, en particulier dans les zones les plus attractives. De plus, les gated communities introduisent localement une plus grande hétérogénéité et instabilité dans les types de trajectoires temporelles des prix immobiliers à l'échelon du quartier.*

## Appendix – Methodology

### Identifying properties in gated and non-gated suburban planned communities

In order to identify properties in gated and in non-gated suburban planned communities in a data set, we extracted our main information from realtor.com online listings, which are operated by a US federation of real estate agents. The listings of properties for sale in the United States are publicly available online. These public listings were analyzed for single-family homes in order to achieve a sample of properties in targeted subdivisions. Based on the common definition of CIDs, we extracted properties in neighborhoods sharing a privately operated ‘community amenity’ (as referenced in listings), such amenities being good proxies to identify CIDs. Properties were geo-coded at the address level. By doing so, we obtained general data describing the property, community information (gating, private streets, leisure amenities), as well as data on the date of construction, the square footage of each house, and estimated property prices (advertised price in November 2008) — thus taking into account the first phases of the mortgage crisis. We characterized each property with a dummy variable (independent variable *property in GC*) according to the available information:

## Gated communities and house prices in southern California

23

- either as a property in a gated subdivision, where any of the words ‘guarded’, ‘gated’, ‘patrol’, ‘security features’ and ‘private street/lane’ are explicitly mentioned in the property description (3,947 properties, 40.7%);
- or as a property in a non-gated subdivision in all other cases (5,747 properties, 59.3%).

Data were initially aggregated and matched to 992 census tracts. This geographical level was chosen for sampling reasons so as to avoid having too many geographical units with a small number of properties. We disregarded census tracts containing less than three properties and aggregated property values on the basis of median value in order to avoid obvious bias being introduced by a single exceptional property in a census tract. The final data set contained 581 census tracts (see Figure 2).



## Suburban Street Patterns at Stake.

Evaluating the effects of local contexts between street patterns in subdivisions, property values and socio-occupational trajectories in the western suburbs of Paris

**Renaud Le Goix**

Univ. Paris 1 Panthéon-Sorbonne,  
Department of Geography  
UMR Géographie-cités 8504 CNRS Univ. Paris 1,  
Univ. Paris Diderot  
13 rue du Four, 75006 Paris, France  
e-mail: [rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

**Alexandre Huet**

Univ. Paris 1 Panthéon-Sorbonne,  
Department of Geography  
191 rue Saint-Jacques, 75005 Paris, France  
e-mail: [huet.alexandre@yahoo.fr](mailto:huet.alexandre@yahoo.fr)

**Note:** Paper submitted to Environment & Planning B, Sept. 2012.  
Editor's decision: Revision and resubmission, Dec. 2012

### Abstract

*This paper aims at classifying the local contexts of property price and socioeconomic changes in the southwestern suburban areas of the Paris metropolitan region, municipalities where single family planned housing developments and subdivisions are preeminent in morphology. Data from the Paris Chamber of Notaries (1996-2006) have been analyzed in a GIS at the municipal and subdivision levels. The resulting typologies describe property value change (using smoothing and multivariate analysis) and trajectories of social and occupational status of seller and buyer pairs in properties located in subdivisions and planned developments. This is compared to another typology of residential subdivisions according to street patterns and public vs. private street structure (loops, lollipops, dead-ends, hierarchical street patterns; gated and non-gated status). The paper engages an exploratory discussion of combinations, spatial arrangements and correlations between the three typologies, focusing on two main issues: how the different types of street patterns correlates with the housing price structure at the municipal level over time (1996-2006); and to what extent dominant street patterns and residential morphologies are related to social change, analyzed in terms of seller-buyer pairs. This exploratory research highlights the multi-scalar issues that are to be analyzed together to get a better understanding of social and spatial change on the urban edge and its intricate contexts: residential morphology, rent-seeking strategies at different geographical levels, neighborhood street patterns and developers planning strategy, municipal trajectories and regional planning.*

**Keywords:** residential production, suburbs, morphologies, street patterns, property values, social and occupational trajectories

## 1 Introduction

Developers build residential subdivisions to meet the demand of various market segments and niches. In suburban areas, preferred locations to meet the criteria for these market segments are related to local contexts, identified through social stratification, built environment and preferences for local services and amenities. Private industries are preeminent contributors to the production of suburban areas (i.e. land developers, managers of commercial spaces, individual housing developers and planned-unit developments builders) (Pollard, 2009; Topalov, 1974). The impact of operators from the financial industry has also recently been preeminent in the dynamics of urban renewal and urban sprawl (Renard, 2003, 2008). Local public authorities also play key roles, imposing regulations and control on land-use, restricting the land availability, and regulating urban sprawl or slow-growth policies; all this being instrumental in controlling property values and social change by the means of social selection of residents (Comby, 2010; Donzelot, 1999; Jaillet, 1999). This makes smaller suburban communes isolated “clubs” fitting local demand according to Tiebout’s principles (1956), and reinforced by local social pairing strategies among which school districts have been a powerful tool of residential selection at the municipal level (Charmes, 2009). Municipal policies and contexts are therefore very powerful in sorting out residents and prospective buyers.

Beyond this contextual effect, residential subdivisions are designed according to standard street layouts that have been influenced by various theoretical and doctrinal frameworks. Studies on suburbia have highlighted the prevalence among residential schemes of enclave morphologies such as loops and curvilinear street patterns in the 1960s, with a trend towards more seclusions (*culs-de-sacs* and “lollipops on a stick”) in the 1980s. This is due to the adoption of romantic suburban attributes on the one hand (Jackson, 1985), and the adaptation of street patterns to the car during the last 60 years on the other. This change also conveys rationales for construction cost, maximization of density, access to amenities and open space (Lang and Lefurgy, 2007; Lang et al., 2006; Southworth and Owens, 1993), and carries hypothesis on local social interactions between neighbors. Indeed, the rapid diffusion of innovative street patterns also derives from Newman’s planning principles of neighborhoods as “defensible spaces” (Newman, 1972, 1996) and *Crime Prevention Through Urban Design* theories have been adopted by a variety of actors of urban planning and renewal in France, and have been implemented in urban renewal of decaying public housing neighborhoods (Le Goix and Loudier-Malgouyres, 2004). Newman’s principles rely on morphology (*culs-de-sac*, loops, street gating), but are also related to increased neighborhood social homogeneity, increased owner-occupancy vs. renter occupancy, tighter social control, enhanced neighborhood-based social interactions and surveillance in streets and have been considered as tools against urban decay in aging neighborhoods. More recently, the adoption of principles inspired by *New Urbanism* and the coincidence with new sets of land-use regulations have contributed to increased density and a tighter control of urban sprawl within a polycentric metropolitan area, promoting in-fill development nearby transit stations, mixity of landuse and transit options, smaller subdivisions (Christoforidis, 1994; Grant, 2006; Katz, 1994), along with a preference for street patterns better fitting these constraints, such as the *cul-de-sacs* or the single loops hence associated with urban compactness and the revitalization of public space neighborhoods (Ghorra-Gobin, 2011). Here again, these morphological principles are explicitly related in suburban communities to promote social control and social change where



they have been applied: i.e. attracting new subsets of prospective buyers, promoting social interaction, social control and neighborhood cohesion by means of increased density. This paper elaborates on the relatively complex set of interactions between suburban neighborhood street patterns and different levels of social sorting, stratification and distribution of property prices. We draw on a range of empirical data to classify the local contexts of property price and related socioeconomic changes in the southwestern suburban areas of Paris metropolitan region (*Département des Yvelines*). The argument of this paper proceeds as follows. In section 2, we start with a general background discussing sprawl, fragmentation and change, to contextualize the role of subdivisions and planned unit developments in the shaping of the suburban social fabric. We also use a critical overview of the relationships between subdivisions, their structuring within the private urban governance realm, in order to better understand the relationships between planned subdivisions and price and social change. In section 3, we have analyzed data from the Ile-de-France Chamber of Notaries (1996-2006) in a GIS at the municipal level, in order to produce a typology of value change (using smoothing and multivariate analysis) and of trajectories of social and occupational status of sellers and buyers pairs in properties located in subdivisions and planned developments. Section 4 introduces the typology of residential subdivisions according to street patterns and public vs. private street structure (gated vs. non-gated ; loops, lollipops, dead-ends, hierarchical street patterns). Section 5 elaborates on combinations, spatial arrangements and correlations between the three typologies, focusing on two main issues: (1) how the different types of street patterns correlates with the housing price structure at the municipal level over time (1996-2006); and (2) to what extent dominant street patterns and residential morphologies are related to social change, analyzed in terms of seller-buyer pairing, at the municipal level. This quantitative analysis is exploratory and does not establish direct inference or causality. It highlights some significant local contexts where the produced built suburban environment (subdivision street patterns) is related to price and social change.

## 2 Background: subdivisions, property price and social change in suburban areas

This section aims to provide an understanding of the relationships between planned subdivisions, local prices and social change. The discussion first covers the issues of sprawl, fragmentation and change, to contextualize the role of subdivisions and planned unit developments in the shaping of the suburban social fabric of suburban municipalities. We then elaborate on a critical summary of the legal (property owners associations) and planning structuring of subdivisions to clarify their potential influences on the social sorting processes of prospective buyers and residents.

### *Suburban change in the context of sprawl, fragmentation and metropolitan change*

Scholar's interest in suburban areas has essentially focused on residential estates and planned-unit developments, the morphological outcomes, and the fears of an uncontrolled urban sprawl. The literature is too vast to all be cited here, but in different contexts (in the US and in Europe) the legal form (homeowners association) and the urban morphology (residential park or estate) first appeared in the early 19th century (McKenzie, 1994), and then generalized in the peripheries

of every metropolitan areas. These large subdivisions, or Planned Unit Developments (PUD) and Planned Communities have been quite early documented, describing their many forms and how they are part of sprawling processes including a high level of space consumption because of their low densities. Many discuss the reasons underlying this suburban dynamic, the most frequently advanced being: public spending on freeways and mass transit systems, fiscal incentives for individual home ownership, generalization of individual transportation means, pressure of the development industry on vacant land (Jackson, 1985), and this has also been documented in the French context (Berger, 2004). The links between the multiplication of suburban residential estates and the cost of sprawl and mobility, as well as their correlated lengthening of commuting (Cervero, 1989; Cervero and Kang-Li, 1998) are well known. Recent studies have also developed the local outcomes of suburban subdivisions, with an emphasis on relational characteristics and street design. The role of New Urbanism on sense of place (Brown and Cropper, 2001), on interactions between residents (Kirby, 2008; Lund, 2003), on travel patterns have been analyzed (Baran et al., 2008): using Space Syntax techniques, Baran *et al.* discuss the relationships between street design and both leisure and utilitarian travel behaviors in New Urbanism communities.

For regional economists and planners, the impact of planned subdivisions upon the urbanization costs and public service provision is a salient issue, especially because of low densities (Southworth and Owens, 1993). Classical economists indeed demonstrate the efficiency arguments for private governance in Planned Unit Developments (PUD), which are based on the assumption that the public provision of services leaves potential welfare gains unrealized, whereas a private provision of collective services within a PUD, relying on a local direct democracy (Home Owners Association, HOA), would be economically more efficient (Foldvary, 1994). Both arguments need to be balanced and the sustainability of private urban governance of residential schemes is a matter of contexts and depends on public policies framing their diffusion (Webster and Le Goix, 2005).

In a French context, scholarly works have focused on the socio-spatial outcomes of low-density landscapes, in which suburban single-housing and subdivisions are archetypes. Indeed, many actors consider that the housing category (one family detached units) and the legal and territorial unit, i.e. the subdivision, the master planned community, or PUD, all belong to the same kin. Some have studied the housing estates as urban forms, and by doing so develop a juridical and financial point of view (rights of way, purpose of subdivisions for local governments' planners) (Wattine, 1990) ; other demonstrate how housing estates are dominant forms in the history of cities, since the 19e century as cul-de-sacs, "villas" (private streets) in Paris and its suburbs to the more recent development of blue-collars subdivisions in the first suburban belts (Fourcaut, 1988). Developments in the late 1960s and 1980s has often been inspired by the US experience of *Levittowns*, new suburban villages and master planned communities (Berger, 2004), and the capitalist dynamics of a growing industry of developers and builders behind these trends are preeminent (Topalov, 1974).

The characteristics of residential estates are therefore often instrumental in defining the overall characteristics of the urban edge, thus assimilating them as a no-city or an anti-urban world: land division, morphological fragmentation of the urban fabric, monotonous built environment, homogeneity of the residents' socio-demographic characteristics (Burgel, 1989), all these being

detrimental to the social diversity of the urban edge. Many analysis also seek to contextualize the relationships between PUDs and other salient suburban places (such as shopping-malls, business districts, recreational areas), all being the bricks of a fragmented urbanity produced by mobility and structured by individual means of transportation. The fabric of suburb is then entirely devoted to the daily and weekly rhythms (daily commuting vs. leisure occasional mobility...) (Bordreuil, 2000), yielding fragmented patterns of residency, commuting and employment according to socioeconomic status or even gender status (Berroir et al.). Indeed, polycentrism and morphological fragmentation produced by urban sprawl was often discussed as being detrimental to social cohesion of larger metropolis in which cars and new urban life-style are based upon territorial reticular patterns (Dubois-Taine and Chalas, 1997).

*Subdivisions and social homogeneity: morphology vs. governance*

The balance sheet of causality and independence between suburban morphology (i.e. fragmentation, seclusion, privatization, land-use...) and changing socioeconomic patterns have been a corner stone of urbanism and discourses about urban change for several decades. As previously discussed, the arguments linking both derive from a wide set of theories (*CPTUD*, *New Urbanism*) and planning practices, aimed at promoting social control or social change in residential neighborhoods. These considerations all implicitly assume that street patterns and urban morphology are related to socioeconomic stratification of population, have obvious influences on property values and are often analyzed through the lenses of seclusion as promoting social homogeneity of neighborhoods (Newman, 1972). In France however, the lines of argumentations linking built environment, street patterns and social contexts have mostly drawn on the radical opposition between increasingly fragmented and secluded residential suburbs, and declining multifamily public housing super-blocks of the *banlieue* (Donzelot, 1999), also known as the “Red-Belt”, that is the deindustrializing peripheral working-class areas of advanced marginality produced by post-fordists regimes of exclusions and the withdrawal of the State (Wacquant, 2008). Schematically over the last three decades, in France and in other Western European countries, ‘governments have moved from financing the building of social housing destined for the working class to providing subsidies for individual households to help them move into and up the single-home market’ (Wacquant, 2010). Consequently, an array of research in social geography have focused on the processes of seclusion and gating (Billard et al., 2005), on the individual spatial identities (Cailly, 2009), sense of place (Dodier, 2009), lifestyle, precariousness and deprivation of lower-income homeowners (Rouge, 2009) in French suburbs.

The aforementioned insights are not sufficient to formally link the street layout of subdivisions, and social sorting of residents. However, it is well known that on the long run, the implementation of CC&Rs (Conditions, Covenants and Restrictions), and the overall private urban governance effort in proprietary neighborhoods are not tangential in protecting or shielding property values (Bible and Hsieh, 2001; Le Goix and Vesselinov, 2012; McKenzie, 1994).

From a legal point of view, the 1804 *Code civil* sets up an initial condominium legal framework and regulates property rights, enclosures, rights of ways... Subsequent laws (1923, 1976, 1986) stipulate that every new subdivisions of more than 5 lots are required to set up restrictive

covenants and, in the case of privately owned streets, a homeowners association; and the same apply to planned developments. Municipality may dedicate streets to public use 10 years after the scheme has been developed, but many subdivisions will prefer to keep their street private, despite France's strong urban municipal culture. Private governance of planned developments is a key features: subdivisions are building morphologies of privatism through their street patterns and architecture (Charmes, 2010), and because they are often privately controlled common interest developments, as homeowners associations (HOAs) are commonly used (Glasze, 2005; Webster and Glasze, 2006). There is a well known history in the U.S. of exclusive regulations being implemented in the legal structuring of residential associations by means of restrictive covenants (Fox-Gotham, 2000; Kirby et al., 2006), which is relatively close to the French legal structuring of HOAs, that has also been adopted in the early 19th century in Paris suburban residential developments (Le Goix and Callen, 2010). As a consequence, setting up a subdivision has also been a means to develop the contractual framework that helps controlling the tidiness and ultimately the values of the properties, compared to isolated individual housing.

From a planning point of view we distinguish: (1) planned residential developments (*logements individuels groupés*), i.e. the production of housing schemes by a developer that acquire land, plan, build and often commercialize the housing program; (2) subdivisions (*lotissements*), in which individual lots are acquired on subdivided land, and owners are in charge of the building permits. The subdivision process is often realized either by a municipality, or by a subdivider, but both have the same responsibilities and provide streets, utilities and basic amenities. By convenience, the terminology of *lotissements* often stands for both. According to public data on building permits<sup>1</sup>, in the region, detailed information is only available for planned developments *stricto sensu*, which represent 37.6% of the production of 100,300 individual homes built between 1999 and 2007, the rest being individual building permits within single lots or simple subdivisions<sup>2</sup> (Callen, 2012).

The impossibility to distinguish individual lots from subdivisions in statistics, along with the availability of property and price information at the transaction level, explains our choice that consists in identifying a sample of subdivisions and planned development according to layout scheme, and then compare this dataset with property prices and characteristics. The *Yvelines* was an interesting area to do so, as it provides a certain diversity of schemes. On the one hand, the area has been urbanized by the means of planned developments and subdivisions since the early 20th century, and has since been developed with several master planned communities especially in the New Town of Saint-Quentin-en-Yvelines: 29 large developments between 1966 and 1973, 1/3 of the greater metropolitan region; planned developments built between 1999 and 2007 still account in the department for 33.7% of the new individual homes supply (Callen, 2012).

<sup>1</sup> SOeS Sit@adel2 database, Ministry of Ecology, Sustainable Development and Energy, [ULR: <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/sitdel2-donnees-detaillees-logements.html>]; accessed Sept. 2012]

<sup>2</sup> There is no available data that easily distinguish individual lots and simple subdivisions, both relying on individual building permits.

### 3 A spatial analysis of price change

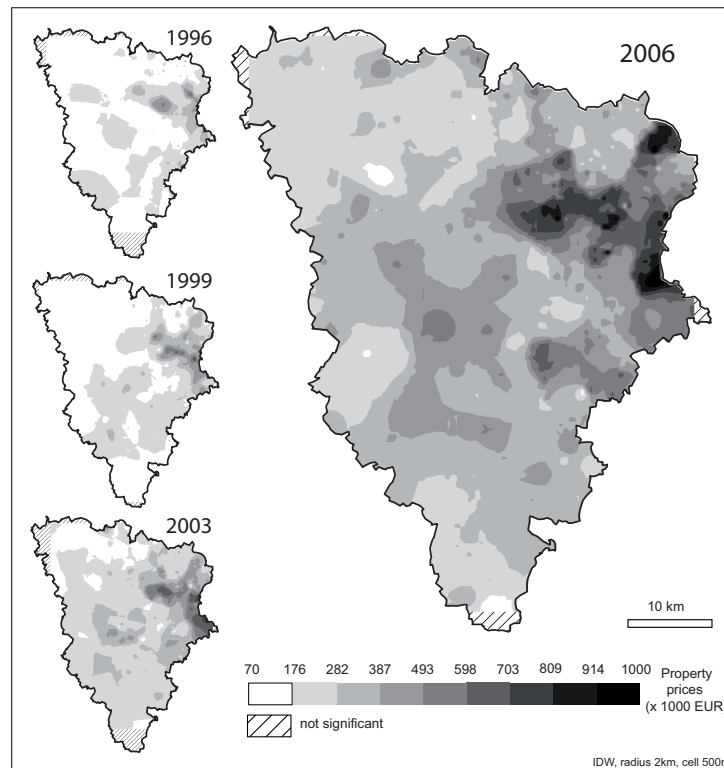
Data used to analyze housing in subdivisions (detached or semi-detached) have been extracted from a database of real-estate transactions in Ile-de-France provided by the Paris Chamber of Notaries (BIEN database). The extraction contains 7936 transactions between 1996 and 2006 in the Yvelines department, along with variables describing the price, selected characteristics of sold properties and sellers and buyers informations (age, description of his place of residence, social and occupational status). The number of transactions per year has expanded from 463 in 1996 to 913 in 2006, and describes on the one hand the improving quality of the database<sup>3</sup> and on the other hand the dynamism of this market in the area.

#### *Increased property values and increased inequalities*

The spatial distribution of properties in the database is unequal, as well as the sample quality may vary over time. Besides, there are restrictions on the diffusion of the dataset that requires a generalization of individual information available (smoothing or aggregation). We use the property price (instead of the price per sq. meter because discrepancies found in acreage and built surfaces data otherwise yield biased results) and derive an analysis of price trends between 1996 and 2006. Smoothing techniques using inverse distance weighting have been applied on a grid (cells 500x500 m.) to map the unequal distribution of property value growth. Figure 1 shows different waves of valorization during the decade, following a classical price gradient that extends to the periphery of Paris along an East-West corridor. Another step in the analysis consists in summarizing the local trends at the municipal level, by means of a cluster analysis of average property values at the municipal level for each year (average weighted mean of cells contained or intersected by municipal boundaries). The resulting typology (Figure 2) summarizes the most significant trends of property values by municipalities, everything else being equal: very slow growth (indeed relative decline), slow growth, fast growth and very fast growth of values.

The first area of fast increase of price delineates the eastern edge of the department, in the vicinity of the “beaux quartiers” of the western vicinity of Paris, that benefit from local amenities such as the Chateau de Versailles and its park and forests (east), or the national forest of Saint-Germain-en-Laye (northeast). A bubble of valorization clearly emerges in the Versailles flatlands and considerably extends westward. Another area of valorization extends from the semi-rural or exurban subdivisions located in the Valley de Chevreuse (east-southeast) and to the center of the map. An opposite trend of low values and relative decline is also recorded the northern perimeter of the Yvelines, along the Seine River and its industrial economical context.

<sup>3</sup> The collection of data relies on voluntary response from the local notaries. The quality of information fluctuates, and it has considerably improved over the 10 years covered by our sample. Geocoding was also found to be imprecise, so new coordinates down to street address precision have been calculated.

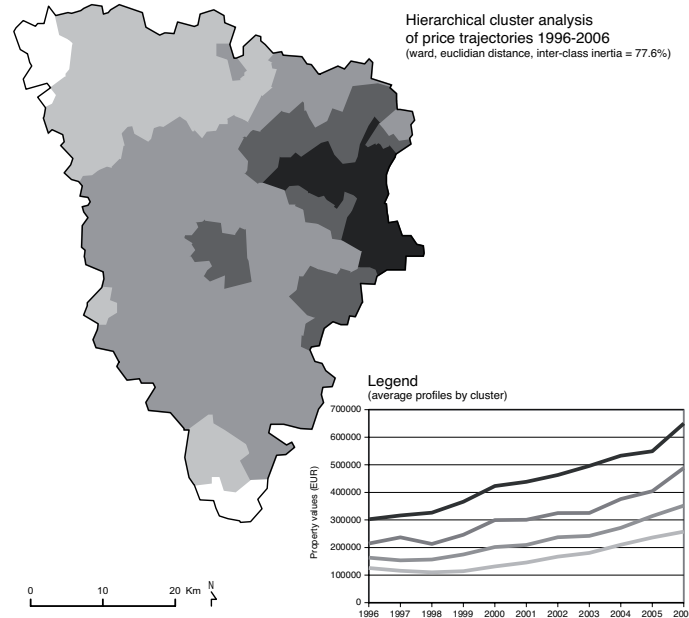


**Figure 1 .** The unequal distribution of property values growth.

Sources: BIEN, Chambre des Notaires IDF 1996-2006.

Cartography: Le Goix, Huet, UMR Géographie-cités 8504, 2011

Property values are not the sole result of housing characteristics and local amenities, but the economic context and employment patterns also play a major role. To better contextualize, unequal increase of property values has been fueled by intense changes in the local polycentrism of metropolitan activities. Whereas the Seine riverbanks remain a unique but declining cluster of manufacturing and automotive industries, as well as a cluster of logistic activities (transportation, warehousing...), the rest of the area has been transformed under the powerful influence of the La Défense high-rise business district and several nearby clusters of businesses, headquarters, schools and university, and activities in the Saint-Quentin-en-Yvelines New Town. Halbert describes a “multipolar-monocentric pattern of producer services”, along with a highly cluterized and hierarchized division of labor (Halbert, 2007). The multipolar distribution of TIC, business and management activities, financial and B2B services, associated with post-industrial changes, have considerably modified the socioeconomic profile of residents on the western edges of the metropolis.



**Figure 2.** Cluster analysis of price trajectories 1996-2006

Source: BIEN, Chambre des Notaires IDF 1996-2006.

Cartography: Le Goix, Huet, UMR Géographie-cités 8504, 2011

*Trajectories of social and occupational status of seller-buyer pairs in subdivisions*

We test whether the global but unequal growth of property values yield a substantial transformation of the socio-professional status of dwellers in subdivisions. An analysis of social and occupational status has been conducted, by the means of variables describing the status of sellers and buyers of 4291 individual houses in subdivisions between 1996 and 2006.

The western suburb is on average the wealthier area of the Paris metropolitan region. Not surprisingly, among a total of 70 seller-buyer pairs between the relevant occupational categories, 12 of them represents the top 55% of transactions ([Table 1](#)), with a dominant share of professionals, intermediate occupations, retirees, employees and legal entities. The position of professionals (executives, managers, intellectual occupations) as dominant actors structure the market in this western area: as buyer, they interact with other professionals, with intermediate occupations, with employees, with legal entities for existing home sales (realtor, investors) and new housing market (developers).

Aiming to describe the main axis of social change in subdivision housing, a multivariate analysis has been applied to aggregated information on seller-buyer pairing. Geography for this analysis fits municipal boundaries; but we have also analyzed the subdivisions in which the sample quality permitted so. The analysis is twofold: in a first step, a contingency table of the top 30 pairs (87% of transactions) compiles seller-buyer pairs distributed throughout four periods of time (1996-1999, 1999-2001; 2002-2004; 2005-2006), and a correspondence analysis has been



applied. As on Figure 3, a cluster analysis summarized the position of municipal contexts according to their profiles on factors 1 and 2 for each of the 4 periods of time.

**Table 1.** Top seller-buyer pairs, 1996-2006 (55% of total)

	N	%
Professionals -> Professionals	326	7.6
Intermediate Occ. -> Professionals	270	6.3
Intermediate Occ. -> Intermediate Occ.	268	6.2
Professionals -> Intermediate Occ.	257	6.0
Employees -> Intermediate Occ.	172	4.0
Employees -> Professionals	167	3.9
Retirees -> Professionals	165	3.8
Legal entities -> Professionals	164	3.8
Professionals -> Employees	155	3.6
Retirees -> Intermediate Occ.	154	3.6
Intermediate Occ. -> Employees	150	3.5
Legal entitie -> Intermediate Occ.	141	3.3
... other pairs	1902	44.3
Total	4291	100

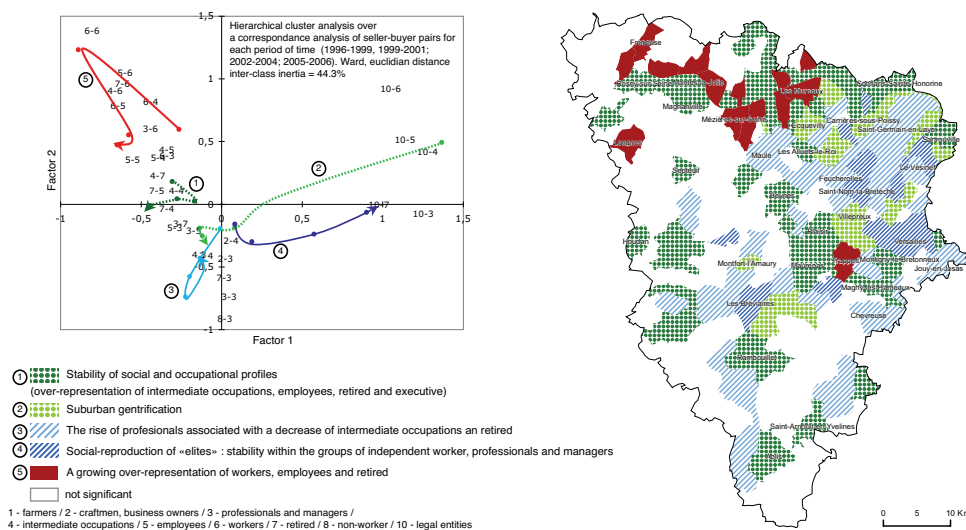
Source: Base BIEN, Chambre des Notaires IDF, 1996-2006

The resulting analysis of the data of sellers and buyers yields a typology of profiles by municipality:

- The first category describes the stability of social and occupational profiles with an overrepresentation of intermediate occupations, employees, retirees and executives in transactions. Several municipalities in the Saint-Quentin-en-Yveline New Town, exemplifies this category, in which the overall density and diversity of suburban type housing has led to a relatively mixed socio-professional profile among the middle and upper-middle class, structured by local employment clusters. This category is closer to the average profile of the typology.
- Another cluster describes suburban gentrification. Properties first sold as new constructions to intermediate occupations and employees are later returning on the market with increased values, and then sold to retirees, intermediate occupations, executives. Villepreux, a typical suburban village, mostly built up with subdivisions in the end of the 1980s, is a typical example of suburban gentrification fueled by the growth of property values.
- A third cluster highlights the leading role of professionals towards increased homogenization of socio-occupational profile. At first the transactions are close to the standard profile where there is an overrepresentation of transactions between executives and intermediate occupations, craftworkers and business owner. After the year 2002 however we see an overrepresentation of transactions between executives themselves, and then leading to an overrepresentation of executives to non-workers and at least from the retired to the executives in 2005-06.
- In some cases new constructions specifically target the most affluent occupational profiles, in a local trend of “elites reproduction”. These municipalities benefit from an overall stability of

social and occupational profiles within the groups of independent workers, high-level managerial workers, managers. Nevertheless the target of new construction is executives and the retired.

- The last category, often located in the area of the Seine left bank, subdivisions specifically target municipalities with lower-income profiles (refuge for workers). In these municipalities, there has been at first an overrepresentation of transactions between workers, executive and intermediate occupations, then in 1999-2001 there was an increase of transactions targeting workers and amongst themselves. More recently the transactions are from intermediate occupations, employees and retired to worker.



**Figure 3.** Social and occupational trajectories of sellers and buyers between 1996 and 2006 (factorial axis, scatterplot of sellers-buyers pairs and associated trajectories).

Source: BIEN, Chambre des Notaires IDF 1996-2006. Cartography: Le Goix, Huet, UMR Géographie-cités 8504, 2011

#### 4 Spatial interactions between street patterns and social change

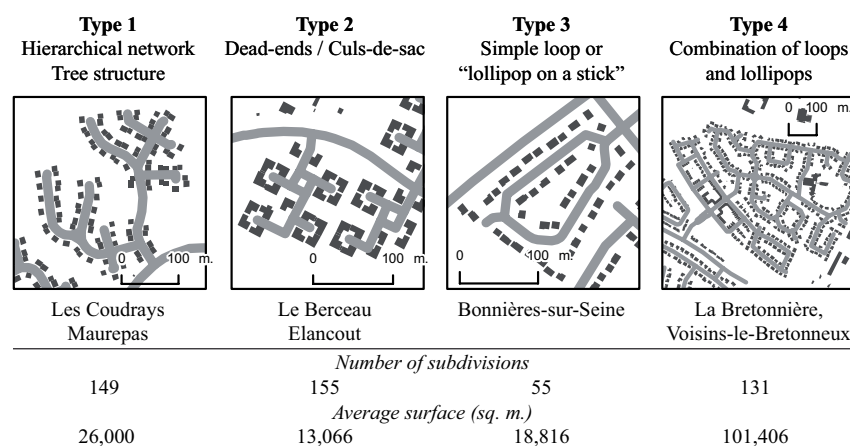
This section elaborates on the resulting typologies to test whether the different types of street patterns correlate with the housing price structure at the municipal level over time (1996-2006); and to what extent dominant street patterns and residential morphologies relate to social change analyzed by the means of seller-buyer pairs. We also demonstrate that the correlation between street patterns and social change is also true when analyzed at the subdivision level.

##### *An analysis of street patterns in subdivisions*

The spatial analysis of suburban morphologies has originally been elaborated with an exploratory set of data on residential enclaves in planned unit developments on suburban areas developed between 1982 and 2003 in Ile-de-France provided by the IAU-IdF (Loudier-Malgouyres, 2010). Additional units have been surveyed and have improved the quality of the sample. Using aerial

photographical interpretation, local road network and land use, the categorization of street patterns has been performed for a total of 490 residential secluded planned unit developments, within 71 municipalities. Subdivisions have been described according to the characteristics of the local road networks including number of arcs, nodes, dead-ends, access points, node density, segment density and total length of the network. These measures allow to automatically research three basic shapes, following the contemporary suburban planning basics: dead-ends, lollipops and loops. As many suburban developments combine the three basic elements, the most common during the last 30 years being the “loops and lollipops” layout, an intricate combination of many loops, cul-de-sacs and lollipops (Southworth and Owens, 1993). The typology of street patterns has been established distinguishing four mains types (Figure 4).

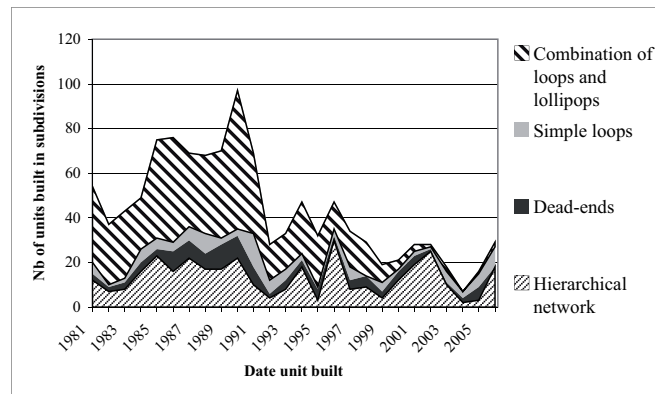
Although a dominant morphology in suburban landscapes, the production of individual housing in the *Yvelines* has considerably decreased during the last 30 years. 64% of the houses in the surveyed subdivisions had been built between 1981 and 1991, 26% between 1992 and 2000, and only 6% after 2001. This decline of the production in absolute value has been followed by a relative decline of complex street patterns (loops and lollipops), therefore yielding a diffusion of simpler street patterns in the early 1990s, and the growth of cul-de-sac layout in smaller in-fill developments (Figure 5). More recent trends show therefore more diverse street patterns, because land scarcity obliges developers to build within cluster development zones, in which in-fill developments require more flexible designs. Simple loops and cul-de-sac patterns are found in the newer parts of the suburban development, highly affected by new state regulations after 2000 that have set new standards and requirements of social mix in large scale residential projects (public housing) and a priority towards higher densities and in-fill developments within suburban areas by the means of legal restriction on zoning to avoid urban sprawl and consumption of agricultural lands<sup>4</sup>.



**Figure 4.** Typology of street patterns in subdivisions.

Sources: IAU-IdF; IP4 datasets, UMR Géographie-cités 8504, 2010; OpenStreetMap, 2012.

<sup>4</sup> SRU Law, December 2000, “solidarities and urban renewal Law”.



**Figure 5.** The evolution of street patterns in secluded subdivisions in the Yvelines

Sources : BIEN, Chambre des Notaires 1996-2006 ; IAU-IdF ;  
IP4 database, UMR Géographie-cités 8504, 2010.

*Dynamics of local contexts: street patterns, price growth and social change*

The relationships between street patterns, price growth and socio-professional change cannot be analyzed in terms of direct causality, because we compare street layout at the subdivision level, and social change at the municipal geography. This however brings a better understanding of the local contexts occurring in suburbia. The results are analyzed in order to document how these local contexts induces a measurable spatial association with street patterns and urban morphology. This does not seek to conclude about causality, but highlights the coherence of strategies of planners, developers, municipalities, and how it is translated into built environment and morphological choices.

We test how the different types of street patterns correlate with the housing price structure of housing in subdivisions averaged at the municipal level over time (1996-2006) (Table 2) and these results are statistically very significant (based on chi-square test). Simpler street patterns are generally more likely to be found in areas of slower growth. Complex street layouts belong to price valorization contexts that are clearly distinguishable. Tree structure subdivisions, often covering large surfaces and in contact with forest and agricultural land-use are more likely to be found in areas of fast growth, whereas loops and lollipops street patterns are more likely to be found in “slow growth” areas. By contrast, simple loops are clearly more related to areas of slower growth (relative depreciation), and have higher risk to being associated with suburban decay. Subdivisions with dead-ends patterns may be found in different contexts, they are evenly found in very slow growth areas (47.3%), and in areas of fast and very fast growth.

**Table 2.** Property price growth (municipal level) and street patterns (subdivisions) – percentages of frequencies of the contingency table by row.

%	Very slow growth	Slow growth	Fast growth	Very fast growth	Total
Tree structure	<b>22.7</b>	33.2	31.6	30.6	30.4
Dead-ends	<b>47.3</b>	<b>22.1</b>	39.5	41.9	31.6
Simple loops	11.8	12.5	10.5	<b>4.8</b>	11.2
Loops and lollipops	<b>18.2</b>	<b>32.1</b>	18.4	22.6	26.7
<i>Total</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Pearson's Chi-squared test: N=490, Chi-Sq = 32.339, DF = 9, P-Value = 0.00017 (Very significant).

The values displayed in bold are significant at the level  $\alpha=.05$

Source: Base BIEN, Chambre des Notaires de Paris, 1996-2006

**Table 3.** Contingency table: seller-buyer pairs trajectories (municipal level) and street patterns (subdivisions) – percentages of frequencies of the contingency table by row.

%	Stability	Reproduction of elites	Suburban gentrification	Refuge for workers	Professionals	Total
Tree structure	<b>47.6</b>	25.9	16.8	<b>4.2</b>	5.6	100
Dead-ends	<b>32.2</b>	23.8	16.8	<b>14.0</b>	<b>13.3</b>	100
Simple loops	42.3	21.2	17.3	7.7	11.5	100
Loops and lollipops	39.5	<b>35.7</b>	14.7	5.4	<b>4.7</b>	100
<i>Total</i>	<i>40.0</i>	<i>27.4</i>	<i>16.3</i>	<i>7.9</i>	<i>8.4</i>	<i>100</i>

Pearson's Chi-squared test: N=467, Chi-Sq = 27.710, DF = 12, P-Value = 0.006 (Very significant).






The values displayed in bold are significant at the level  $\alpha=.05$

Source: Base BIEN, Chambre des Notaires de Paris, 1996-2006

Pushing further the analysis with a comparison between street patterns and seller-buyer trajectories, we not only associate morphology with price valorization, but also introduce in the analysis some information about the changing socio-occupational characteristics accompanying price change (Table 3). We set the hypothesis that dominant street patterns and residential morphologies varies according to local context of social change, analyzed in terms of seller-buyer pairs, at the municipal level. Because of the average trends in the Yvelines, the stability of socio-occupational profiles best describe the dynamics occurring in a majority of subdivisions, whatever their morphology. This is for instance the case in Buchelay (Figure 6) where new secluded subdivision, built up as small in-fill schemes affiliated to New Urbanism references, highly contrast with the inherited landscape where lower density hierarchical patterns had once been dominant. The density and the size of the houses permit a stability of the price and consequently maintain the social structure, with arbitrage on the price of land and density.

Nevertheless, the interpretation of significant overrepresentation in Table 3 shows clear association between trajectories and morphologies (Figure 6).

- An overrepresentation of “loops and lollipops” is clearly associated with stability and the reproduction of the socio-professional elites. Located for instance in the Versailles flatlands, these are large subdivisions, located nearby golf courses and amenities, in very homogeneous environments. Saint-Nom-la-Bretèche has several “loops and lollipops” schemes, on the fringe of the metropolitan area. Newer developments follow the same patterns than older (1970s) and larger planned subdivisions in the area. Located nearby a golf course, this development maximizes its location rent, as it benefits from a high accessibility to the downtown area and suburban business districts. The enclave morphology of loops is related to a high level of property price and a strong homogeneity of the social level of the owners.
- Subdivisions with hierarchically tree-structure patterns belong to contexts made of typically very stable socio-occupational profiles. There are many reasons for this: they are usually larger developments and more likely to be built nearby immutable land-uses such as amenities, patrimonial forest, golf courses, water bodies. Requiring a large availability of land, they represents a quasi monopolistic share of residential land-use in a given area. The shape of street patterns allow a better contact with open space and amenities. All these characteristics, in a context of property price growth within the average trends ([Table 2](#)) contribute towards a higher level of stability.
- Dualism best describing the preferred locations of subdivisions in dead-end patterns: they are either overrepresented in municipalities where subdivision builders have been targeting lower-income owners (refuge for workers), or in municipalities with an increasing share of professionals and higher-income owners. These are planning tools designed to increase the density of built-up areas, and the seclusion of dead-end is a useful feature to maintain an appealing residential environment within a context of very diverse land-use. For instance, recent dead-ends subdivision in Magnanville (Figure 6). This very dense program is located in a relatively depreciated area, next to industries, warehouses and social housing and targets the lower middle class, previously living in rental multi-family housing units, and acquiring their first owner-occupied semi-detached unit.
- Simple loops are more ubiquitous and less likely to show clear spatial patterns in terms location within specific local socio-professional trajectories. They have been instrumental in densification strategies, and are often associated to new urbanism reference in brown-field redevelopment. While a majority is located within municipalities with stable profiles of residential subdivisions, everything being equal, they are more likely to be located within area affected by suburban gentrification, or with an increasing share of professionals. Because their market segment has recently increased, they are also more likely to be gated, and therefore associated with some typical residential strategies.

Location		Street pattern	Seller-buyer pairs profile
Buchelay		Type 3. Simple loops	Type 1. Stability with an overrepresentation of intermediate occupations, employees, retired and professionals
Saint-Nom-la-Bretèche		Type 3. Simple loops	Type 4. Social reproduction of the "elites"
Magnanville		Type 2. Dead-ends / culs-de-sac	Type 5. A growing overrepresentation of workers, employees and retired
Vernouillet		Type 4. Combination of loops and lollipops	Type 3. A growing overrepresentation of professionals
Bonnières		Type 1. Hierarchical network - tree structure	Type 5. A growing overrepresentation of workers, employees and retired

**Figure 6.** Landscapes, street patterns and social change. Sources: Huet 2009.

## Conclusion

Our initial goal in this research was to analyze the complex and intricate variables that actors of the suburban growth machine have to anticipate at the local scale: spatial patterns reify the resulting choices and strategies, and are spatially associated with local contexts of urban change (decay, valorization, gentrification, increased segregation). Two conclusions derive from this joint study of local contexts changes analyzed with the proxy variables of price and socio-



occupational changes, along with residential street patterns in subdivisions. The analysis confirms there is a strong relation between the types of street patterns and the types of socio-occupational changes driven by increasing property values: clear spatial interactions occur, such as between hierarchical street networks and the overall stability of social profiles, between “loops and lollipops” and “the reproduction of elites”, or between simple loops and “suburban gentrification”. Second, some of these spatial correlations can also be observed at the subdivision level: loops and lollipops are more likely to yield the same seller-buyer profile than the rest of the municipality, unlike other street patterns.

But the stronger variable for differentiating subdivisions remains the age of a neighborhood and suburbia yields stronger generational effects of the built environment (Figure 5) on socioeconomic patterns than inner cities areas. And this gives way to strong effects on socio-occupational categories targeted by some products. To what extent these spatial associations are clues of a potential direct causality between morphologies and preferences by some subsets of the single housing prospective buyers will remain an out of scope question for this paper for obvious ecological fallacy reasons; nevertheless, it clearly appears that some local contexts clearly affect street patterns and morphological choices made by developers, or by local planners, and have an effect on seller-buyer characteristics and social change.

### Acknowledgements

Researches for this paper have been funded by the ANR (French National Research Agency, <http://www.agence-nationale-recherche.fr/Intl>), under the IP4 2007-2010 research program (Public-Private Interactions in the Production of Suburban areas, <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/>). The authors wishes to acknowledge and thank the IAU-IdF, Antonin Gosset and Céline Loudier-Malgouyres, principal investigators for the database on residential enclaves in Ile-de-France used as a primary source in this paper. Thanks also to Foundra Dutcher for her proofreading of the paper.

Keywords: residential production, suburbs, morphologies, street patterns, property values, social and occupational trajectories

### Bibliography

- Baran P K, Rodríguez D A, Khattak A J, 2008, "Space Syntax and Walking in a New Urbanist and Suburban Neighbourhoods" *Journal of Urban Design* **13**(1) 5-28
- Berger M, 2004 *Les périurbains de Paris* (CNRS Editions, Paris)
- Berroir S, Mathian H, Sanders L, Saint-Julien T, "Navettes et disjonction sociale dans une métropole multipolaire", in Saint-Julien T., Le Goix R., *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. (Belin) pp 89-109
- Bible D S, Hsieh C, 2001, "Gated Communities and Residential Property Values" *Appraisal Journal* **69**(2) 140-145
- Billard G, Chevalier J, Madore F, 2005 *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord* (Presses Universitaires de Rennes, Rennes)
- Bordreuil J-S, 2000, "La ville desserrée", in *La ville et l'urbain. L'état des savoirs* (Editions La Découverte, Paris) pp 169-180
- Brown B, Cropper V L, 2001, "New urban and standard suburban subdivisions: evaluating psychological and social goals" *Journal of the American Planning Association* **67**(4) 402-419
- Burgel G, 1989 *La ville fragmentée : le lotissement d'hier et d'aujourd'hui* (Laboratoire de géographie urbaine, Nanterre)
- Cailly L, 2009, "Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ?" *EspacesTemps.net* **13.05.2008** (5093), <http://espacestemp.net/document5093.html>
- Callen D, 2012 *La "fabrique péri-urbaine", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*, Université Panthéon-Sorbonne - Paris 1, Paris, <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00651441>
- Cervero R, 1989 *America's Suburban Centres : the Land Use Transportation Links* (Unwin-Hyman, London)

- Cervero R, Kang-Li W, 1998, "Sub-centring and Commuting: Evidence from the San Francisco Bay Area, 1980-90" *Urban Studies* **35**(7) 1059-1076
- Charmes E, 2009, "On the Residential 'Clubbisation' of French Periurban Municipalities" *Urban Studies* **46**(1) 189-212
- Charmes E, 2010, "Cul-de-sacs, Superblocks and Environmental Areas as Supports of Residential Territorialization" *Journal of Urban Design* **15**(3) 357-374
- Christoforidis A, 1994, "New alternatives to the Suburb : Neo-traditional Developments" *Journal of planning literature* **8**(4) 429-439
- Comby J, 2010, "Les six marchés fonciers, une approche des logiques de formation de la valeur " *L'Observateur Immobilier* **75**(dec 2009-Jan 2010)
- Dodier R, 2009 *Individus et groupes sociaux dans l'espace. Apports à partir de l'exemple des espaces périurbains*, Université du Maine, Le Mans, <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00430480/fr/>
- Donzelot J, 1999, "La nouvelle question urbaine" *ESPRIT* (258) 87-114
- Dubois-Taine G, Chalas Y, 1997 *La ville émergente* (Editions de l'Aube, La Tour d'Aigues)
- Foldvary F, 1994 *Public Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services* (Edward Elgar, Aldershot)
- Fourcaut A, 1988 *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964)* (L'Harmattan (ville et entreprise), Paris)
- Fox-Gotham K, 2000, "Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Segregation in a US city, 1900-50" *International Journal of Urban and Regional Research* **24**(3) 616-633
- Ghorra-Gobin C, 2011, "Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine ? Réflexions sur l'intentionnalité de nouvelles pratiques professionnelles et sur les représentations des résidents à l'heure du débat en faveur de la durabilité urbaine" *Cahiers de géographie du Québec* **55**(154) 75-88
- Glasze G, 2005, "Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods" *Housing Studies* **20**(2) 221 - 233
- Grant J, 2006 *Planning the Good Community: New Urbanism in Theory and Practice B2 - Planning the Good Community: New Urbanism in Theory and Practice* (Routledge, London)
- Halbert L, 2007, "From sectors to functions; producer services, metropolization and agglomeration forces in the Ile-de-France region" *Belgeo* (1) 73-94
- Jackson K T, 1985 *Crabgrass Frontier; The Suburbanization of the United States*. (Oxford University Press, Oxford)
- Jaillet M-C, 1999, "Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ?" *ESPRIT* **11**(258, Novembre 1999) 145 - 167
- Katz P, 1994 *The New Urbanism : toward an architecture of community* (MacGraw Hill, New York, Montréal)
- Kirby A, 2008, "The production of private space and its implications for urban social relations" *Political Geography* **27**(1) 74-95
- Kirby A, Harlan S L, Larsen L, Hackett E J, Bolin B, Nelson A, Rex T, Wolf S, 2006, "Examining the Significance of Housing Enclaves in the Metropolitan United States of America" *Housing, Theory & Society* **23**(1) 19-33
- Lang R, Lefurgy J B, 2007 *Boomburbs : the rise of America's accidental cities* (Brookings Institution Press, Washington, D.C.)
- Lang R, Lefurgy J B, Nelson A C, 2006, "The Six Suburban Eras of the United States. Research Note" *Opolis: An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies* **2**(1) Article 5
- Le Goix R, Callen D, 2010, "Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets (Chapter 6)", in *Gated Communities: Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. Eds S Bagaeen, O Uduku (Earthscan, London, UK) pp 93-114
- Le Goix R, Loudier-Malgouyres C, 2004, "L'espace défendable aux Etats-Unis et en France" *Urbanisme* (337 (juillet-août 2004)) pp. 51-56
- Le Goix R, Vesselinov E, 2012, "Gated Communities and House Prices: Suburban Change in Southern California, 1980-2008" *International Journal of Urban and Regional Research*
- Loudier-Malgouyres C, 2010, "L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France", Published report, IAU-IdF, Paris, [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_755/L\\_enclavement\\_et\\_la\\_fermeture\\_des\\_ensembles\\_d\\_habitat\\_individuel.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_755/L_enclavement_et_la_fermeture_des_ensembles_d_habitat_individuel.pdf)
- Lund H, 2003, "Testing the Claims of New Urbanism" *Journal of the American Planning Association* **69**(4) 414

- McKenzie E, 1994 *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government* (Yale University Press, New Haven (Conn.) ; London)
- Newman O, 1972 *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design* (MacMillan, New York)
- Newman O, 1996, "Creating Defensible Space.", U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., Washington, D.C.,
- Pollard J, 2009, "Political Framing in National Housing Systems: Lessons from Real-Estate Developers in France and Spain", in *The Politics of Housing Booms and Busts* Eds H Schwartz, L Seabrooke (Palgrave MacMillan) pp 170-188
- Renard V, 2003, "Les politiques foncières de la mixité; Les infortunes de l'espace" *Annales de la Recherche Urbaine* **2003**(93) 169-173
- Renard V, 2008, "La ville saisie par la finance" *Le Débat* (148) 106-117
- Rouge L, 2009, "L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation" *Articulo, Journal of Urban Research* **5**(2009), <http://articulo.revues.org/1440>
- Southworth M, Owens P O, 1993, "The Evolving Metropolis: Studies of Community Neighborhood and Street Form at the Urban Edge" *Journal of American Planning Association* **59**(3) 271-287
- Tiebout C M, 1956, "A Pure Theory of Local Expenditures" *Journal of Political Economy* **64**(5) 416-424
- Topalov C, 1974 *Les Promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France* (Mouton, Paris, La Haye)
- Wacquant L, 2008 *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality* (Polity Press, Cambridge, UK)
- Wacquant L, 2010, "Designing Urban Seclusion in the 21st Century." *Perspecta: The Yale Architectural Journal* **43**(2010) 165-178
- Wattine D, 1990, "Participation financière des lotisseurs" *Etudes Foncières* (48) 32-34
- Webster C, Glasze G, 2006, "Dynamic urban order and the rise of residential clubs", in *Private Cities: local and global perspectives* Eds G Glasze, C Webster, K Frantz (Routledge, London) pp 222-236
- Webster C J, Le Goix R, 2005, "Planning by commonhold" *Economic Affairs* **25**(4) 19-23

## D.4 Métropoles, métropolisation, mondialisation

Cette dernière thématique rassemble des travaux de portée plus générale, qui sont fournis pour certains en pièces annexes à ce dossier (\*). Outre l'ouvrage collectif la Métropole Parisienne, il s'agit pour l'essentiel soit de travaux à portée pédagogique (manuels ou Documentation photographique), soit d'ouvrages de portée relativement généraliste, croisant une approche de recherche et un souci d'ouverture à un lectorat autre qu'académique (les atlas Autrement), mais très largement composé d'enseignants des cycles secondaires.

Un mot sur l'importance des publications pédagogiques ou plus généralistes dans le corpus, notamment à destination de l'enseignement secondaire (manuels), ou à destination d'un public élargi mais composé d'après l'éditeur en partie d'enseignants (les atlas Autrement et la Documentation photographique). Ces contributions constituent certes un exercice de synthèse intéressant en soi, qui oblige à construire le projet d'enseignement autour d'un choix documentaire et d'une progression. Mais elles s'inscrivent à mon sens surtout dans une mission de diffusion des savoirs qui fait partie des fonctions de l'enseignant-chercheur. Discutées, tant sur le fond que sur la forme, avec des enseignants du secondaire, des collègues des classes préparatoires ou des inspecteurs, très présents tant chez les éditeurs scolaires que chez Autrement, ces ouvrages sont aussi des petites touches à l'édifice très collectif de légitimation des savoirs issus de la recherche dans la construction des savoirs scolaires contemporains. Il faut certes adapter le discours, synthétiser dans des formats souvent impossibles (3800 signes pour un cours dans la dernière édition du manuel Hatier destiné aux Terminales ES/L/S par exemple), et s'adapter à des modes de production rapide (de quelques mois par exemple pour la Documentation photographique). Les exigences de la mise en page et des formats imposés peuvent faire reculer devant l'obstacle. Il faut aussi, pour l'honnêteté du propos, composer avec des secrétaires de rédaction qui corrigent un texte, qui poussent à la simplification du propos pour des raisons commerciales (le lecteur ne comprendrait pas) mais dont il faut regarder attentivement les propositions (des erreurs se glissent, et parfois passent inaperçues lors de la relecture des épreuves). Cela signifie qu'il faut parfois brusquer un peu l'éditeur : il faut parfois faire passer des idées complexes, et « simplifier le propos » n'est pas forcément gage de qualité. La cartographie de l'Atlas de New York, à ce titre, fait partie de ce travail de persuasion afin de montrer le caractère pertinent de telle ou telle analyse statistique, même s'il faut construire une légende un peu complexe pour produire une connaissance renouvelée ; c'est le cas par exemple de la carte sur la mosaïque migratoire à New York<sup>15</sup>, relevée par Manuel Aalbers dans une recension de 2011<sup>16</sup>. C'est un travail différent de

15. p. 27 dans l'édition 2013

16. « My favourite map is the map on page 29, which does not show the 'world mosaic' by the usual US divisions of four 'races', but rather lists the main migrant group per census area. I shall keep a copy of this map for my next culinary adventures in New York! » Aalbers M., 2011, Book reviews : Mapping New York, *Urban Studies*, 48, p. 1534

celui de la production de la recherche, qui obéit à ses propres temporalités, celles de la librairie, mais qui contribue à faire percoler certains savoirs et manières de faire.

Une première expérience de publication de manuel, en 2004, portait sur une participation au manuel Hatier de géographie (Terminales L, ES et S), en ayant en charge avec Lise-Marie Couronne la rédaction du chapitre 3 (Les Etats-Unis la superpuissance). Cette première édition est révisée, très largement, en 2008 avec la réforme des programmes. Par ailleurs, les éditions Ellipses me demandent de préparer une synthèse publiée en 2005 sous la forme d'un ouvrage didactique à destination des étudiants de premier cycle explorait de manière générale les dynamiques de la métropolisation. Je signale simplement ces travaux, sans les fournir, le contenu étant conforme aux canons du genre.

Les effets de la métropolisation constituent le fil directeur d'une série de travaux, qui parcourent Paris et New York, mais pas seulement, à l'image de ce premier article sur le polycentrisme des activités métropolitaines à Paris, Lille, Lyon et Marseille pour Données Urbaines en 2004 avec Marianne Guérois. En 2007, sur une sollicitation de Thérèse Saint-Julien, nous avons entrepris de rassembler les travaux de l'UMR Géographie-cités portant sur la *Métropole parisienne* ★, en organisant la réflexion autour de trois thématiques : centralisés, inégalités, proximités. L'introduction que nous avons rédigée n'avait pu être publiée (les limites du nombre de folios nous ont obligé à trancher, et à sacrifier l'introduction pour préserver les contributions) : celle-ci n'avait été diffusée que via HAL SHS [H24], mais une version avait été publiée en portugais, dans la revue *Confins*<sup>17</sup>.

En parallèle, je formule avec Anne-Lise Humain-Lamoure quelques réflexions didactiques sur le processus de métropolisation et ses enjeux, tiré de notre pratique commune de l'enseignement dans l'EP villes et sociétés urbaines à Paris 1, à un moment où nous réfléchissons ensemble à l'organisation d'un nouveau fascicule de TD [H25]. Trois questions principales sont posées : comment rendre compte de la complexité des phénomènes liés à la métropolisation ? comment expliciter une division sociale de l'espace souvent rattachées à la métropolisation par des causalités directes (dualisation sociale, comme le propose S. Sassen) ? comment enfin mettre en évidence la complexité des jeux d'acteurs ? Ces questionnements vont demeurer comme des fils directeurs dans les contributions présentées ci-après, et notamment l'Atlas de New York.

En effet, en 2008, une autre « commande », formulée par les éditions Autrement (Laure Flavigny) et Thierry Sanjuan qui dirige la collection, me laisse perplexe car je ne suis ni spécialiste de cette mégapole, ni convaincu de pouvoir la satisfaire convenablement au départ. Il s'agit de contribuer au lancement d'une nouvelle collection « Mégapoles » des Atlas Autrement, et de fournir « dans un an » une étude monographique de New York et sa région. L'ouvrage devait être lancé conjointement

---

17. Traduit en portugais : Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (2009). Retratos da metrópole parisiense. *Confins [Online]*, (6 | 2009). (En ligne : <http://confins.revues.org/6000>)

avec celui de Thierry Sanjuan, sur Shanghai : deux métropoles de la modernité, aujourd'hui concurrentes au leadership métropolitain de la puissance mondiale. Outre l'exercice de style et de synthèse inhérent à ce type de production, je me suis lancé dans l'aventure avec l'appétit de la découverte d'un nouveau terrain — j'y avais fait quelques séjours —, et j'ai mis à profit cette recherche pour produire une cartographie inédite, et travailler à une analyse des espaces intra-urbains cohérente avec mes axes de recherche (sur les gouvernance urbaine, les logiques métropolitaines, la production de l'espace ou le périurbain) et les méthodes d'analyse de données qui me permettrait de travailler en parallèle sur Los Angeles et les autres métropoles américaines qui m'intéressent (cartographies de la marqueterie sociale, ethnique, ou la diversité des origines des new-yorkais par ex.). L'ouvrage a fait une belle carrière éditoriale, autant le signaler : épuisé, puis réimprimé avec quelques corrections mineures (il y a toujours des bourdes dans un travail de ce type bouclé en moins d'un an...), j'ai terminé au printemps 2013, lors de mon séjour à Columbia University une seconde édition, augmentée et corrigée, dans laquelle j'ai procédé à de très nombreuses mises-à-jour et à la production d'une nouvelle cartographie basée sur le recensement 2010. Je n'alourdis pas le dossier avec la première édition de 2009, mais il s'agit (presque) de deux ouvrages différents. Deux contributions originales dérivent de cet ouvrage, l'une dans le cadre des conférences Mini-métropolitaines organisées par la Mairie de Paris en collaboration avec l'historienne Pauline Peretz [H28], l'autre dans le cadre de la formule originale de valorisation du journal Libération [H26].

En 2011, une co-direction d'un ouvrage collectif avec Yvette Veyret (Paris Ouest-Nanterre) porte plus particulièrement sur une lecture critique de la notion de durabilité dans les villes européennes [H27], ma contribution portant plus particulièrement sur le travail d'édition de la première partie de l'ouvrage, avec des auteurs comme Géraldine Djament, Patrick Boucheron, Marianne Guérois, Antoine Fleury, Xavier Desjardins et Anne-Lise Humain-Lamoure. A une injonction de durabilité, il s'agissait de replacer les questionnements dans le long processus de l'urbanisation européenne. La pérennité urbaine est généralisée, et la profondeur du champ historique permet de lire les questions environnementales de la ville médiévale, ou celle du XIX<sup>e</sup> siècle marqué par l'hygiénisme et dont les utopies sociales et urbaines constitue un « tournant » majeur. A y regarder de plus près, les villes européennes, présentent de fortes inégalités socio-spatiales, et l'ensemble de leur population sont pénalisées par les prix, les déficit d'accessibilité, l'absence de services publics et de certains quartiers. Ces inégalités sociales sont souvent associées à des contextes environnementaux médiocres, mais se traduit également dans la transformation des espaces publics et les logiques de privatisation à l'œuvre : or certains de ces paradigmes sont portés par les discours sur la durabilité de l'urbanisme.

Enfin, un travail collectif à portée didactique propose, dans le format spécifique de la Documentation photographique, propose à six mains avec Anne Bretagnolle et Céline Vacchiani-Marcuzzo une analyse des métropoles dans la mondialisation,

processus indissociables, liant les aspects fonctionnels du réseau et de la hiérarchie urbaine, et les enjeux de la transformation des espaces infra-métropolitains [H29]. Ces réflexions sur les logiques de la métropolisation trouvent enfin un modeste écho d'ordre prospectif dans la contribution qu'Alain Dubresson et Yvette Veyret ont proposé d'écrire en collaboration avec Jean-Luc Piermay (Strasbourg), afin d'attaquer de front le problème de la justice sociale et spatiale dans les métropoles au 21<sup>e</sup> siècle [H30].

- H23 ★ Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (Eds.). (2007). *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Paris : Belin (coll. Mappemonde).
- H24 Saint-Julien, T., & Le Goix, R. (2007). Questions pour une région métropolitaine - La métropole parisienne, centralités, inégalités, proximités - introduction ( inédite). (En ligne : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00631035/en/>) [p. 459]
- H25 Humain-Lamoure, A.-L., & Le Goix, R. (2008). Points chauds sur la ville. La géographie urbaine au défi de la métropolisation ? Géopoint 2006, Juin 2008. (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00258216/en/>). [p. 469]
- H26 Le Goix, R. (2010, 11/09/2010). La Tour 1, première pierre de Ground Zero, Libération, p. XIX. [p. 475]
- H27 ★ Veyret, Y., & Le Goix, R. (Eds.). (2011). *Atlas des villes durables. Ecologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?* (Vol. 88 p.). Paris.
- H29 ★ Bretnagolle, A., Le Goix, R., & Vacchiani-Marcuzzo, C. (2011). *Métropoles et mondialisation*. Paris : La documentation Française (documentation photographique).
- H28 Le Goix, R., & Peretz, P. (2011). New York, laboratoire social et urbain du XX<sup>e</sup> siècle *Les cahiers de la métropole* (Vol. 1, pp. 11). Paris : Ville de Paris. [p. 477]
- H30 Le Goix, R., & Piermay, J.-L. (2012). Des villes vivables ? In Dubresson, A. & Veyret, Y. (Eds.), *10 défis pour la planète* (pp. 99-109). Paris : Editions Autrement. [p. 483]
- H31 ★ Le Goix, R. (2013). *Atlas de New York. Crises et renaissances d'une pionnière (2de édition)*. Paris : Autrement (collection Atlas Mégapoles). (1ère édition : 2009)







**LA MÉTROPOLE PARISIENNE**  
Centralités, inégalités, proximités  
*éditions BELIN, coll. Mappemonde, 2007*

**INTRODUCTION**  
(inédite)

**QUESTIONS POUR UNE RÉGION MÉTROPOLITAINE**  
(2007)

Thérèse SAINT-JULIEN, Renaud LE GOIX

Centralité, inégalité et proximité sont les pivots de toute réflexion sur les dynamiques et la cohésion d'un territoire régional métropolitain. Ils sous-tendent la vision que l'ouvrage propose du territoire de la métropole parisienne. Au centre de celle-ci figure une interrogation sur le devenir de cette métropole qui va à la rencontre des grandes questions d'aménagement sur lesquelles le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) aura à prendre position dans ses propositions d'une stratégie territoriale régionale à l'horizon 2015.

Sans prétention encyclopédique, les contributions rassemblées attirent l'attention sur les caractéristiques et le fonctionnement du territoire métropolitain francilien, sur ses centres et ses périphéries, sur ses lieux et ses non-lieux, ses fractures et ses liens, ses tensions et ses « connivences », cherchant à démêler ce qui dans les tendances observées relève de mécanismes généraux communs à l'ensemble des grandes métropoles développées, et ce qui apparaît plus spécifiquement parisien<sup>1</sup>. On met en perspective les positions métropolitaines, pour définir à grands traits la trajectoire suivie par cette région depuis une vingtaine d'années. Ceci permet d'explicitier et de contextualiser les grandes questions que pose le devenir territorial francilien, autour desquelles s'organise l'ensemble de l'ouvrage. Ces questions concernent les proximités et mises à distance dans la métropole, les défis du polycentrisme, l'avenir d'un modèle territorial de la « mixité sociale » et enfin, le « vivre en métropole ».

### 1. UNE GRANDE RÉGION MÉTROPOLITAINE

Le territoire francilien doit être lu et interprété pour ce qu'il est, celui d'une grande métropole mondiale. Directement soumis à toutes les forces, parfois contradictoires qui, à l'échelon d'un Monde totalement ouvert, redéfinissent activement les positions métropolitaines, ce territoire est entraîné dans les filets de la métropolisation.

<sup>1</sup> Ces contributions résultent d'un ensemble de travaux de recherches réalisés dans le cadre de l'UMR Géographie-cités (8504) sur les ajustements du territoire métropolitain au processus de métropolisation, ainsi que d'une contribution de l'équipe du M.I.T. (chapitre 2). Les références précises de ces travaux sont reportées dans la bibliographie associée à chaque contribution.

### 1.1. Positions

Les positions exceptionnelles de l'Ile-de-France, dans le Monde, en Europe, et en France, sont en général reconnues. Pourtant, jamais acquises une fois pour toutes, celles-ci méritent d'être passées au crible d'un bilan critique qui doit tenir compte des contextes de très forte interdépendance géographique dans lesquels cette région se trouve prise.

- *Une métropole mondiale*

L'Ile-de-France figure parmi les premières métropoles qui comptent à l'échelon mondial. Avec ses 11,3 millions d'habitants en 2004, elle n'est pourtant qu'une région métropole de taille moyenne. Par leur taille et leur étalement, les métropoles des pays en développement supplantent aujourd'hui la plupart des métropoles des pays développés. En 1950, Paris figurait parmi les cinq plus grandes villes du Monde, aux côtés de New York, Tokyo, Londres, et Osaka. En 2003, New York et Tokyo appartiennent toujours au peloton de tête, mais cette fois aux côtés de Mexico, Sao Paulo et Bombay, les deux capitales européennes, Paris et Londres, se trouvant rétrogradées. Ces glissements démographiques ne s'accompagnent pourtant pas d'un déplacement des centres de décisions mondiaux : les métropoles des pays développés ont conservé, voire renforcé, leur rôle d'encadrement de l'économie mondiale. La région parisienne ne fait pas exception puisqu'elle reste la cinquième métropole mondiale pour la richesse produite.

Depuis une vingtaine d'années, les positionnements des grandes métropoles des pays les plus riches ont été discutés (FRIEDMANN ET WOLF, 1982 ; SASSEN, 1991 ; TAYLOR ET WALKER, 1999). Parmi les nombreux critères de ces classements, leur rôle dans la nouvelle division internationale du travail, et leur place dans les processus de l'internationalisation économique ont particulièrement retenu l'attention. Ces grilles ont pu mettre en lumière certaines faiblesses, parfois cachées, de la métropole parisienne. Aux premiers rangs de celles-ci figure la solidité de son assise financière. Ainsi, en termes de capitalisation boursière, Paris pèse en 2003 dix fois moins que New York et deux fois et demi moins que Londres. Parmi les 25 premières firmes multinationales en 2003, seules trois d'entre elles, *Total*, *Carrefour* et *AXA Group*, qui figurent respectivement aux 8<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> rangs mondiaux, sont de nationalité française et ont leur siège en Ile-de-France. Or, en dépit de cette relative fragilité financière, Paris semble tirer son épingle du jeu du fait d'une grande diversité de ses fonctions métropolitaines. Ainsi, considérant un certain nombre d'activités de services, comme la comptabilité, la publicité, la finance, l'assurance et les services juridiques, Taylor & alii (2004) suggèrent que la connectivité et l'extension internationale des réseaux de firmes multinationales qui opèrent dans le Monde à partir de l'Ile-de-France, mettent la région à un rang comparable à ceux de Londres, New York et Tokyo. De leur côté M. BOYLE & alii (1996) notent que l'aire d'attraction du marché du travail des cadres internationaux reste très ouvert en Ile-de-France, et qu'il rayonne non seulement sur d'autres pays européens, mais aussi sur les Etats-Unis et le Japon, ce qui rapproche beaucoup la région capitale française de sa rivale britannique. Sans la moindre prétention à l'exhaustivité, ces quelques exemples révèlent certaines des contradictions de la position de l'Ile-de-France à l'échelon mondial, de ses forces et aussi de ses fragilités évidentes, que la prise en compte de la référence européenne permet de bien mettre en lumière.

- *Un pôle européen majeur*

A l'échelon européen, le modèle, la rivale, la concurrente immédiate de l'Ile-de-France est bien la région londonienne. Cette concurrence s'inscrit dans le temps long des compétitions continentales qui se sont développées au fil des constructions d'Etats nations, d'empires coloniaux et commerciaux, qui n'ont fait que s'affirmer au gré des révolutions industrielles successives. Il en est résulté deux têtes incontestées pour un système des villes européennes (CATTAN & ALII, 1999 ; ROZENBLAT, CICILLE, 2003). Comment situer les potentiels de Paris à cet échelon ? Sur les tailles respectives, il y a débat. Les statistiques officielles, engoncées dans des définitions nationales, placent l'Ile-de-France au deuxième rang des régions urbaines européennes avec 11,3 millions d'habitants, derrière Londres qui en rassemblerait un peu plus de 12 millions, soit à peu près autant que la Belgique toute entière et ses 10,2 millions d'habitants. Si l'on s'en tient au périmètre aggloméré, les deux rivales se rapprochent : Paris compte alors 9,8 millions d'habitants, devançant de peu le *Greater*

*London* crédité de 9,1 millions. Enfin, si on admet qu'une agglomération peut-être une conurbation polycentrique, ce serait la région de la Ruhr qui, avec ses 9,9 millions d'habitants, arriverait au premier rang (GEOPOLIS, 2000).

La dimension démographique est loin de suffire pour évaluer les places respectives des deux pôles majeurs européens, inscrits tous deux dans un contexte économique fortement concurrentiel. La dimension économique est elle-même difficile à saisir, car les effets des choix de périmètres sont encore plus grands que dans les appréciations de la dimension démographique. On retrouve à l'échelon européen la relative faiblesse financière de l'Ile-de-France, et les sièges européens des firmes multinationales se localisent plus volontiers à Londres (31 %) qu'à Paris (16 %). Les opérations de concentration boursière en cours pourraient sembler révélatrices de quelque inversion de tendance. L'opérateur de bourse parisien Euronext s'apprêtait en 2005 à fusionner avec le *London Stock Exchange* ; il semblerait en 2006 qu'une fusion avec le *New York Stock Exchange (NYSE)* soit à l'ordre du jour, ce qui serait à même de modifier sensiblement les positions relatives de ces places. A vrai dire, de telles opérations pourraient n'être qu'en trompe l'œil ; des observateurs avertis prévoient que cette opération pourrait se solder par un transfert à New York des activités financières parisiennes, laissant à Londres et Francfort le quasi-monopole des marchés intra-européens. Du point de vue de la fréquentation touristique enfin, Paris et Londres sont à un niveau très proche, Paris l'emportant toujours nettement sur sa rivale pour l'organisation des congrès internationaux.

D'autres classements peuvent éclairer le débat. En effet, les activités à très haute valeur ajoutée semblent relativement plus polarisées par Londres. Les activités de recherche, marquées par la domination de l'anglais comme langue scientifique internationale, n'échappent pas à cette règle. D'après l'Observatoire des Sciences et des Techniques, les chercheurs et ingénieurs de recherche français, qui représentent un peu plus de 8 % des effectifs européens, signent un peu moins de 6 % des publications scientifiques dans des revues internationales et des brevets de l'Union européenne. Une étude du même observatoire sur « *les compétences scientifiques et techniques en lien avec les technologies à l'horizon 2015* » apporte cependant un éclairage un peu plus nuancé. Considérant 11 domaines de compétitivité, l'étude raisonne à partir de trois indices pour caractériser les positions relatives des pays et des régions européennes : compétences scientifiques (articles scientifiques publiés), compétences techniques (brevets déposés) et enfin compétences générales (moyenne des deux indices précédents). Alors que la France se hisse au 2<sup>e</sup> rang de l'Union européenne, juste derrière l'Allemagne et devant le Royaume-Uni, l'Ile-de-France, bien qu'elle ait enregistré une érosion de sa suprématie entre 1995 et 2001, se maintient en tête des régions européennes pour chacun des trois indices. En revanche, la première position de l'Ile-de-France ne souffre aucune discussion dans le domaine des activités logistiques, aéroportuaires, et ferroviaires en tant que pivot du réseau TGV européen, ce qui se répercute par exemple, sur la place de tête de la région pour l'organisation des réunions et congrès internationaux (Encadré 1). Le maintien des positions européennes de Paris face à Londres dépend donc d'évolutions contradictoires, dans lesquelles, la centralité spatiale joue favorablement, et la centralité économique plus défavorablement.

**Encadré 1** — *Quelques rangs de l'Ile-de-France en Europe en 2002.*

1	Nombre d'habitants agglomérés Paris : 9,5 M ; d'après les limites retenues par l'INSEE
1	Nombre de congrès internationaux (également première ville de congrès dans le monde, avec plus de 300 réunions).
1	Foires et salons internationaux
1	Nombre d'étudiants (350 000 étudiants, devant Londres, Milan, Madrid et Rome)
2	PIB par habitant en 2002 (en standards de pouvoir d'achat). 38 400 euros, soit un indice régional de 176 (base 100 Union européenne à 25), juste derrière Londres quand on agrège pour cette dernière « inner London » (66 700 euros par habitant 1 <sup>er</sup> rang) et « outer London » (22 830 euros).
2	Tourisme international (derrière Londres)
2	Place aéroportuaire (Londres : 107 millions de passagers / an ; Paris : 73)
3	Banques financières internationales

	(Londres : 500 établissements ; Paris : 300 ; Francfort : 250)
3	Place boursière (en valeur) (1 <sup>er</sup> : Londres ; 2 <sup>e</sup> : Francfort – Euronext (Paris, Amsterdam, Bruxelles, Lisbonne) arrivent en 2 <sup>e</sup> position)
4	Publication de revues scientifiques (derrière Oxford, Londres, Amsterdam, Dordrecht)

Sources d'après Rozenblat C. & Cicille P., 2003, OST, Eurostat

### • Une région capitale surdimensionnée

Traditionnellement en France, les représentations du territoire national attachent la plus grande importance à sa macrocéphalie. Certains dénoncent le rôle stérilisant de cette dernière, d'autres, au contraire, en soulignent le rôle moteur. A l'échelon français (Encadré 2), cette région est la seule qui mérite sans ambiguïté le titre de grande région métropolitaine. Quelques ordres de grandeur sont révélateurs de cette position nationale exceptionnelle. La région concentre près de 19 % de la population métropolitaine en 2003, quelques 45 % de son excédent naturel, et elle est à l'origine de 29 % du PIB national. Cette forte concentration de richesse va de pair avec celle des services les plus spécialisés, les plus performants, et les plus rares. Ainsi, l'Ile-de-France compte 42 % des emplois des services aux entreprises de conseil et d'assistance, 41 % des activités de recherche et développement, et 36 % des activités financières et immobilières. Au total, près de 37 % de l'emploi de cadres et professions intellectuelles supérieures que compte l'Hexagone, et environ 45 % des emplois métropolitains supérieurs, sont rassemblés en Ile-de-France. On comprend dès lors que cette région continue d'exercer une forte attractivité sur les jeunes diplômés.

Pourtant, le lent desserrement des activités et de la population, engagé depuis les années 1960, la mise en œuvre de politiques d'aménagement du territoire visant à corriger les déséquilibres Paris-province et enfin, à partir du début des années 80, le contexte de la décentralisation politique, ont joué dans le sens d'une lente érosion de cette macrocéphalie. Ainsi, les disparités interrégionales se sont significativement amenuisées : les positions extrêmes de la région-capitale se sont lentement érodées pour les activités de production et, de façon plus sélective, pour les activités de service. Cependant, ce glissement n'a pas empêché un renforcement de la productivité francilienne : la part des services marchands dans la valeur ajoutée régionale a augmenté plus vite en Ile-de-France que dans les autres régions. Ainsi entre 1990 et 2001, la position relative de l'Ile-de-France pour le produit intérieur brut par emploi s'est améliorée, ce qui résulte de la puissance du processus de métropolisation dont cette région a bénéficié depuis une vingtaine d'années.

### Encadré 2 — Le poids de la région capitale en France.

2,2 % du territoire métropolitain
18,6 % de la population en 1999
22 % des emplois en 2003
28,7 % du PIB en 2002
38 % des emplois de cadres en 1999
39 % des étudiants étrangers, année universitaire 2002-2003
40 % de l'accroissement naturel de la population entre 1990 et 1999
43 % des chercheurs en 2001
43 % des étrangers arrivés entre 1990 et 1999
45 % des dépenses intérieures totales de R&D en 2002
45 % des emplois métropolitains supérieurs en 1999
54 % des brevets en 2002
59 % des passagers aériens en 2002
90 % de l'activité de foires et salons en 2002

### 1.2. Une trajectoire métropolitaine

Le temps est loin où les rythmes de la croissance démographique et économique de la région parisienne alimentaient le catastrophisme le plus vif et le plus irrationnel. La croissance de masse qui caractérisait encore la région parisienne dans les années cinquante et soixante a fait long feu. Depuis une quarantaine d'années, les écarts entre la croissance francilienne et celle des autres régions françaises se sont réduits. Pourtant les tendances

enregistrées par l'Ile-de-France ont conservé certaines spécificités. Ces dernières apparaissent sur le plan démographique : ainsi progressivement, le taux de fécondité a dépassé dans l'agglomération parisienne celui atteint aujourd'hui par les autres unités urbaines françaises de plus de 20 000 habitants, et les projections démographiques faites à l'horizon de 2030 - 2050 tendent à conserver cette position favorable à la région métropolitaine.

Une telle spécificité s'inscrit dans un puissant processus de métropolisation. A l'image de ce qui s'est passé depuis une quarantaine d'années dans les grandes métropoles des pays les plus développés, le processus a transformé la région capitale, l'arrimant au système mondial des grandes métropoles multimillionnaires, de ces villes qualifiées pour les plus grandes d'entre elles, par certains de « mondiales » (FRIEDMAN et WOLFF, 1982 ; FRIEDMAN, 1986), voire de « globales » (SASSEN, 1991). La vigueur de cette transformation a été particulièrement forte à partir du début des années 1980, soutenue par des migrations de population, des mobilités inter-métropolitaines de plus en plus nombreuses et complexes et des créations d'activités de plus en plus sélectives. Les filtrages démographiques ont été manifestes. Ainsi, en dépit d'un solde migratoire devenu négatif, cette région joue un rôle clef par le brassage intense qu'elle permet tant dans la redistribution des flux touristiques à l'échelle nationale que dans les migrations de population entre les régions françaises. D'une part, elle attire préférentiellement des populations jeunes et, parmi les immigrants venant d'autres régions françaises, des étudiants et des actifs diplômés ce qui se traduit par un solde migratoire positif pour la classe d'âge des 20-39 ans. Cette dernière représente 31 % de la population régionale. D'autre part, la part de ces derniers parmi les étrangers résidant en France n'a cessé d'augmenter passant de 38 % en 1990 à 40 % en 1999, alors que depuis 1990 le nombre des étrangers diminue légèrement. Le cosmopolitisme de la population de la région continue donc de se renforcer. Or depuis une dizaine d'années, une tendance comparable touche le monde des entreprises, comme en témoigne le bond de la pénétration régionale par les groupes étrangers.

Parallèlement, et depuis une vingtaine d'années, le développement économique métropolitain s'est fait très sélectif, s'appuyant de plus en plus ouvertement sur quelques vecteurs de l'activité, activités à forte composante métropolitaine (commandement et de services hautement spécialisés et qualifiés), et technopolitaine (recherche et développement). Le poids relatif des activités de moyenne et surtout de haute technologie, ainsi que celui des services aux entreprises, principalement celui des activités de conseil et d'assistance, se sont renforcés, cependant que s'est érodé lentement celui des activités de basse technologie. Ces processus sélectifs ont contribué au renouvellement de la place économique de l'Ile-de-France en France et aussi en Europe (BEAVERSTOCK, SMITH ET TAYLOR, 2003 ; TAYLOR, 2003).

Le renforcement des fonctions métropolitaines est allé de pair avec une concentration des emplois de cadres et de professions intellectuelles supérieures. Ainsi dans la croissance des activités de recherche et développement par exemple, les effectifs d'ingénieurs-chercheurs sont en constante augmentation cependant que diminuent, relativement, les emplois d'accompagnement moins qualifiés. Parallèlement, la lisibilité sociale des catégories les plus défavorisées, plus ou moins prises dans les dédales du travail précaire ou du chômage, et dans les filets de l'aide sociale, est allée croissant. Certains y ont vu une bipolarisation croissante de la société francilienne, bipolarisation considérée comme un des marqueurs du modèle de la ville globale (SASSEN, 1991). Pourtant, le creusement d'une bipolarisation sociale associée à la métropolisation de l'Ile-de-France est loin d'être aussi net, puisqu'il n'a pas exclu la poursuite d'un ample processus de « moyennisation » sociale. Certes, le poids relatif des emplois de cadres s'est renforcé depuis 1990, mais celui des emplois des professions intermédiaires, toutes catégories comprises, s'est aussi accru, alors que se sont affaiblies relativement les catégories d'ouvriers et d'employés, les employés du secteur public faisant exception. Bien que la mesure du chômage n'ait pas été prise en compte dans de telles observations, la « moyennisation » sociale de l'Ile-de-France fait débat : la région parisienne aurait-elle échappé jusqu'ici, comme la région londonienne, à la dualisation promise ?

Les dimensions territoriales d'une telle trajectoire régionale qu'analyse cet ouvrage renvoient elles aussi à la force de ce processus de métropolisation. Elles mettent en lumière certaines de ses contradictions qui interpellent aujourd'hui tous les acteurs opérant et/ou vivant sur cet espace. De l'habitant qui choisit ou subit un mode d'habiter, à l'entreprise qui localise, se localise, ou se délocalise ; de la puissance publique qui administre,

réglemente, prélève, protège, et aussi dessine, construit, anticipe, étant seule comptable à cet échelon d'un futur du territoire régional, aux spéculateurs en tous genres qui imposent aussi leurs règles dans ce jeu territorial. Tous contribuent plus ou moins consciemment à produire une nouvelle donne territoriale. En retour, cette dernière impose des règles dont les contours ne sont encore qu'incomplètement fixés.

## 2. LE TERRITOIRE FRANCILIEN DANS LA MÉTROPOLISATION

L'ouvrage propose une esquisse des structures territoriales émergentes. Il en souligne les enjeux, la portée et les contradictions.

### 2.1. Proximités et mises à distance

La question des proximités dans la métropole a envahi les préoccupations quotidiennes des citadins. Elle conduit à une réinvention des pratiques et des représentations de l'espace régional, s'imposant de fait dans les grandes orientations données aux modèles d'aménagement. L'idée généralement admise est que le rapport à la proximité s'est transformé, que la mise à distance a changé d'échelle et probablement de sens. Or, même s'il y joue encore un certain rôle, l'étalement physique n'est pas seul en cause. Dans les sociétés informationnelles, dont les grandes métropoles des pays les plus développés sont un peu les avant-postes, les fragmentations économiques, sociales et spatiales, la force des individualisations, l'explosion des multi-appartenances, engendrent des décalages croissants entre l'espace et le temps, entre l'espace et les appartenances (VELTZ, 1995 ; BASSAND, 1997 ; OBADIA, 1997 ; BOURDIN, 2005). Les territoires métropolitains se construisent sur la base de liens de plus en plus distendus entre distance et proximité. Les formes de voisinage ainsi récréées favorisent une individualisation des mobilités et des territoires. La grande métropole invite donc à une réinvention des voisinages qui, de manière très contradictoire, engendre à la fois intégration et amplification des fragmentations.

Ainsi, les proximités métropolitaines se redéfinissent dans un espace de plus en plus vaste, que les moyens de communication rendent plus ubiquiste. Les réseaux de tous ordres libèrent les mouvements, chacun peut d'autant mieux individualiser son espace que le territoire métropolitain est plus maillé par les réseaux. Les évaluations des proximités, de plus en plus sensibles à la variété des représentations qu'on s'en fait, peuvent s'éloigner des distances effectivement pratiquées. A l'échelon de l'ensemble de l'Ile-de-France, l'ouvrage aborde ces évolutions sous différents angles, celui des centralités émergentes (chapitres 1 à 4), ou celui de l'apparition de lieux « à risque » dans le réseau des transports en commun, plus en rapport dans ce cas avec une position dans ce réseau qu'avec des environnements de surface (chapitre 13). A un échelon plus individuel, ces nouvelles représentations de la proximité sont présentes derrière les stratégies de contournement des mailles de la carte scolaire (chapitre 8), ou bien dans les formes d'ancrage que développent les habitants des villes nouvelles (chapitre 12). Autant de signes de ces affranchissements de la distance en milieu métropolitain, qui sont l'expression des nouveaux territoires de sociabilité.

Des tendances contraires, et tout aussi représentatives d'une active métropolisation de l'espace francilien peuvent coexister avec les précédentes. Ainsi, les voisinages physiques, et parfois de nouvelles formes de ces voisinages, exercent une forte emprise. La force des voisinages imposés à tous ceux qui, précisément, accèdent le plus difficilement au modèle de la mobilité généralisée est patente, avec son revers, la mise à distance des autres, du reste de l'aire métropolitaine (chapitres 5 à 8). On assiste ainsi dans les espaces résidentiels à la réinvention de voisinages affinitaires. Librement recherchés, ils expriment en général une volonté « d'être soi », « d'entre soi », de « distinction », de « protection » et le plus souvent, de « valorisation » (chapitre 9). Le retour en force des représentations identitaires, valorise celles des voisinages à l'échelon local, comme en témoigne dans la réflexion des urbanistes et dans celle des politiques, à l'écoute des frémissements d'une démocratie locale, le renouveau de l'idée de quartier ou encore, de celle d'espace public (chapitres 10 et 11).

Il est enfin des voisinages métropolitains construits par les entreprises. Non seulement les besoins « de commutation et de flexibilité » de celles-ci les font se concentrer dans le « biotope » de la capitale (VELTZ, 2005) mais encore, elles peuvent en son sein se rapprocher



librement de leurs semblables ou de leurs complémentaires, pour former de véritables pôles spécialisés, évoqués dans les chapitres 1 et 4.

De son côté, l'idée de *contexte spatial*, à laquelle renvoient plusieurs chapitres, conduit à s'interroger sur les rôles des voisinages et des proximités géographiques dans les structurations sociales en milieu métropolitain. Cette question reste dérangeante pour ceux qui excluent de l'explication du social tout ce qui n'en relève pas directement. Dans un espace aussi fortement intégré mais aussi fragmenté que l'est l'Ile-de-France, et dans lequel les périmètres des espaces de vie sont beaucoup plus librement dessinés que par le passé, ces effets de contextes spatial méritaient qu'on y regarde de près, ce que font directement les chapitres 4 et 7. L'idée de contexte spatial est abordée par une analyse des rapports aux lieux, vus sous l'angle de l'*ancrage* des habitants des villes nouvelles (chapitre 12), et sous celui de l'*appartenance* des habitants au « quartier » parisien (chapitre 10). Ancrages et appartenances replacent le rôle des proximités dans le tissage de lien social, là où on ne l'attendait pas, c'est-à-dire au cœur de la métropolisation.

## 2.2. Le défi du polycentrisme

Le premier Schéma d'Aménagement de la Région parisienne tentait en 1965 de relever un défi majeur : adosser la croissance de la région parisienne sur un développement territorial polycentrique. Il inscrivait ce dernier au rang des grands objectifs à atteindre, la construction des villes nouvelles en grande couronne représentant une des opérations parmi les plus emblématiques de ce choix. En rupture avec le développement monocentrique pluriséculaire de cette région, le projet pouvait paraître avant-gardiste dans le contexte français. Où en est-on de ce défi lancé il y a quarante ans ?

Le contexte a changé, le polycentrisme est aujourd'hui dans l'air du temps, il a envahi les représentations du Monde et celles des territoires, chacun donnant à cette notion son acception, qui économique, qui sociale, qui politique, et qui territoriale. Appliqué au développement territorial métropolitain, l'image du polycentrisme n'est certes pas sans rappeler le modèle de la ville à noyaux multiples développé par C. D. HARRIS et E. L. ULLMAN dès 1945 ou encore, celui de la mégalopole présenté par J. GOTTMAN en 1961. Il est cependant difficile d'évoquer le polycentrisme métropolitain émergent en Ile-de-France, depuis quelques décennies sans renvoyer plus directement aux travaux de l'école de Los Angeles et à l'ouvrage de A.J. SCOTT ET E.W. SOJA (1996), qui tend à faire de la métropole californienne, décentralisée, exurbanisée et polycentrique, la représentation quasi paradigmatique d'un moment de la métropole, celui de l'émergence de la ville post-moderne. Los Angeles serait ainsi l'archétype un peu caricatural de la nouvelle ville, en devenir ailleurs dans les autres grandes métropoles multimillionnaires. Avec d'autres mots et des références théoriques plus multiformes c'est bien ce devenir polycentrique des grandes métropoles, que souligne F. ASCHER (1995) sous l'expression de « métapole ».

Quelle pertinence donner à cette référence au « modèle californien » pour comprendre les évolutions polycentriques de la région métropolitaine francilienne, apparemment située aux antipodes du modèle qui a présidé à la formation de Los Angeles pendant près d'un siècle ? Les schémas anciens qui interprétaient la ville en termes de centre et de périphérie, d'axes structurants et d'angles morts, ont-ils fait long feu, même en Europe où la Randstadt est souvent évoquée comme l'illustration de ce que peut être sur le vieux continent un développement métropolitain polycentrique. L'ouvrage analyse comment les structures territoriales franciliennes, provenant de la bifurcation polycentrique amorcée il y a une quarantaine d'années, s'ajustent sur celles issues de la formation sur la longue durée d'une région urbaine fortement monocentrique. Les différents chapitres de la première partie montrent que le modèle polycentrique métropolitain s'interprète en Ile-de-France, non seulement dans les formes et les fonctionnements territoriaux, mais aussi dans les pratiques d'un espace métropolitain, façonné en profondeur et depuis très longtemps par une profonde dualité centre périphérie.

## 2.3. Quel avenir pour un modèle de la « mixité sociale » ?

Les banlieues qui brûlent, les quartiers qui s'enferment, les écoles que l'on évite, et celles que l'on convoite, les biens immobiliers qui se survalorisent ou se dégradent sur la

seule base du label d'un quartier, sont autant de signaux de l'âpreté des tensions apparues entre l'organisation des espaces socio-résidentiels et l'état de la cohésion sociale de l'ensemble. Du fait de ces tensions, les questions relatives au modèle social métropolitain en général, à celui de l'Ile-de-France en particulier, sont sans doute parmi les plus débattues, par les responsables politiques et les citoyens-résidents, par tous ceux qui ont en charge la moindre parcelle de vie collective et bien sûr par les scientifiques. Le fait que les comportements de mobilité soient aujourd'hui simultanément guidés par une sensibilité exacerbée aux voisinages, rejetés pour les uns et recherchés pour les autres, et par une maîtrise des proximités qui laisse plus de place aux voisinages affinitaires, fait que les débats sur le modèle social métropolitain placent en leur cœur sa dimension territoriale.

Paradoxalement, l'image métropolitaine, si souvent associée à l'idée de connexité, de mobilité, de fluidité, et désormais de diversité, est aussi liée à celle de fragmentation. Pour beaucoup, la métropole porterait aujourd'hui à son paroxysme l'anomie, la désaffiliation, l'éclatement et finalement, la ségrégation sociale. Certes les spécialisations sociales des espaces résidentiels dans les grandes villes, et à Paris en particulier, ont attiré l'attention bien avant que le terme de ségrégation ait été introduit pour qualifier ces mises à distance sociales dans la ville (GRAFMEYER & JOSEPH, 1984). L'emploi de ce terme signe un déplacement progressif de la question sociale vers la question urbaine, la distance physique dans la ville devenant alors une sorte de marqueur de la distance sociale, entre inclus et exclus, entre ceux de la « ville » et ceux des « banlieues », entre « ceux qui en sont et ceux qui n'en sont pas ». La ségrégation sociale est apparue comme l'inscription au sol des inégalités sociales engendrées par le marché du sol et du logement, et par les jeux d'affinités socio-culturelles. C'est donc moins la nouveauté du phénomène que l'exacerbation de ces mises à distances, et le renforcement des polarisations socio-spatiales qui en découlent dans les contextes de métropolisation, qui retiennent ici l'attention.

L'ouvrage aborde ces processus sociaux de mise à distance spatiale. Il les replace dans le modèle de la grande métropole, par construction socialement très diversifiée. Les auteurs s'interrogent sur le statut donné aujourd'hui à la notion de *mixité socio-spatiale*, souvent invoquée à propos de la région Ile-de-France, tant dans les réflexions relatives aux politiques de l'habitat, que dans celles se référant aux « politiques de la ville ». Simple utopie et thème de discours apaisant en contre point de l'amplification des formes d'exclusion et de la montée des fascinations et des peurs du ghetto ; composante nécessaire de la fluidité métropolitaine ; ou tout simplement héritage de fin de cycle d'une urbanité aux formes dépassées ? L'évocation de la diffusion du modèle des quartiers fermés dans le sud-ouest francilien d'une part (chapitre 9), celle des formes les plus extrêmes de l'exclusion socio-spatiale d'autre part (chapitres 6 et 7), mettent en lumière des facettes de la région qui renvoient l'idée de *mixité sociale* du côté de l'utopie. Pourtant, l'étude sur les revenus des ménages franciliens (chapitre 5) rappelle la force que recouvre dans cette région, et en particulier dans son centre, l'expression d'une certaine mixité sociale, ce qui accrédirait l'idée que cette dernière est bien une composante nécessaire de la fluidité métropolitaine.

Au-delà, l'ensemble de ces réflexions renvoie au degré de pertinence des seules catégories sociales pour lire la métropole en général, son territoire en particulier. La diversité interne des sociétés métropolitaines, les fragmentations socio-spatiales de leur territoire peuvent-elles continuer d'être lues au seul prisme d'une catégorisation définie sur la base d'un modèle des classes sociales en partie hérité ? Une lecture sociale du territoire de la métropole allant jusque dans ses replis n'exige-t-elle pas que cette grille soit revisitée et enrichie des évolutions liées aux nouvelles formes du travail et du non-travail, à celles de plus en plus diversifiées de la famille, et à celle du genre aussi ? Le chapitre 5 renvoie explicitement à ce débat. Il explore des voies susceptibles de mieux rendre compte, autant de la précarité de certaines populations que de la protection de certaines autres, et surtout de l'extrême diversité des modèles que l'on pourrait dire de classes intermédiaires.

#### 2.4. Vivre en métropole

Plusieurs chapitres évoquent enfin, dans sa dimension du rapport au territoire, la question du « vivre en métropole », que M. BASSAND (1997) nomme la « métropolité ». L'expression permettrait de différencier le genre de vie métropolitain, de l'urbanité, style de vie expérimenté dans la ville moderne, manière d'être sociable entre citoyens. Plaçant l'individu au cœur des pratiques et au-dessus de toute forme de vie sociale, la métropolité exprimerait

une autre manière du vivre ensemble. Cette réinvention en gestation est un enjeu de taille. Les propos des auteurs ne sont pas tant ici de débattre de la pertinence de la distinction urbanité/métropolité que de tenter, à travers quelques exemples, de comprendre comment l'habitant vit en métropole : dans sa mobilité, dans ses modes d'habiter réinventés avec par exemple, le développement des quartiers fermés, dans des conceptions urbanistiques et dans des usages des espaces publics parisiens et enfin, dans le retour du quartier au cœur des représentations de la ville. L'étude des contextes spatiaux des zones urbaines sensibles est une autre forme en creux du vivre ensemble, que la métropole impose.

## REFERENCES

- ASCHER F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris, Editeur O. Jacob, 346 p.
- BASSAND M., 1997, *Métropolisation et inégalités sociales*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 264 p.
- BEAVERSTOCK JV, SMITH RG, TAYLOR PJ, 2003, "[The global capacity of a world city: a relational study of London](#)", in KOFMAN E & YOUNGS G (eds) *Globalization: theory and practice* (Continuum, London), 2nd edition, 223-236.
- BELL D., 1976, *Vers la société post industrielle*. Paris, R. Laffont, 446 p.
- [BOURDIN A.](#), 2005, *La métropole des individus*. Paris, Editions de l'Aube, 249 p.
- BOYLE M., FINDLAY A., LELIEVRE E. & PADDISON R., 1996.- "World cities and the limits to global control - a case study of executive firms in Europe's leading cities", in *International Journal of Urban and Regional Research*, vol 20, n°3, 498-517.
- BRUN J., RHEIN C. (coord), 1994, *La ségrégation dans la ville*. Paris l'Harmattan, 258 p.
- CICILLE P. & ROZENBLAT C., 2003, *Les villes européennes: éléments de comparaison*, Paris, La Documentation Française (DATAR). 94 p.
- CATTAN, N. et al. (1999 2e éd): *Le système des villes européennes*. Anthropos, Paris, 205 p.
- DAVIS, D. E., 2005, "Cities in global context: A brief intellectual history", [International Journal of Urban and Regional Research](#), vol. 29, n° 1, 92-109.
- DUBET F., MARTUCELLI D., 1998, *Dans quelle société vivons-nous ?*. Paris, Ed. du Seuil, 322 p.
- FRIEDMAN J., 1986, "The world city hypothesis", *Development and Change*, n° 17, 69-83
- GASCHET F., LACOUR CL., 2002, « Métropolisation, centre et centralité. », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°1, 49-72.
- MORICONI-EBRARD F. C., Ed., 2000, *Géopolis*. [http://www.geo.univ-avignon.fr/Site %20Avignon/pages/labo/index %20geopolis.html](http://www.geo.univ-avignon.fr/Site%20Avignon/pages/labo/index%20geopolis.html), Accès 06/2005.
- GRAFMEYER, Y., JOSEPH, I., 1984, *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris: Aubier, Champ urbain, 335 p.
- HURIOT J.M. (coord.), 1998, *La ville et la proximité organisée*. Paris, Editions Anthropos, Economica, 232 p.
- KLOOSTERMAN R.C., MUSTERD S., 2001, "The polycentric urban region : towards a research agenda.", *Urban Studies*, n°8, 623-634.
- KNOX P., TAYLOR P. (ed), 1995, *World cities in a world system*. Cambridge, Cambridge University Press, 335 p.
- LACAZE J.P., 2003, « Londres et Paris. », *Futuribles*, n° 287, 59-63.
- LACOUR CL., PUISSANT S., 1999, *La métropolisation : croissance, diversité, fractures*. Paris, Economica, 190 p.
- MARCUSE P., van KEMPEN R. (eds), 2000, *Globalizing cities. A new spatial order ?* Oxford Blackwell, 280 p.
- MASSEY D.S., DENTON N. A., 1988, "The dimensions of residential segregation." *Social Forces*, n°2, 281-315.
- OBADIA A. (coord.), 1997, *Entreprendre la ville, nouvelles temporalités, nouveaux services*. Editions de l'Aube, 461 p.
- SASSEN S., 1991, *The Global City : New York, London, Tokyo*, Princeton, NJ, Princeton University Press [Ed. française: *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*. Paris : Descartes, 1996, 530 p.].
- SCOTT A. J. & SOJA E. W., 1996, *The city : Los Angeles and urban theory at the end of the twentieth century.*, Berkeley, University of California Press, 483 p.

- STORPER M., 1997, *The regional world territorial development in a global economy.*, New York, Guilford, 338 p.
- TAYLOR P. J., 2003, *World city network : a global urban analysis*, New York, NY ; Canada, Routledge, 241 p.
- VELTZ P., 1996, *Mondialisation, villes et territoires: l'économie d'archipel*, Paris, PUF, 288p.
- VELTZ P., 2002, Des lieux et des liens. Politiques du territoire à l'heure de la mondialisation. La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 152 p.
- VELTZ P., 1995, « A quoi sert la proximité dans l'économie. », in Savy M., Veltz P., *Economie globale et réinvention du local.*, La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, p.107



## Points chauds sur la ville

### La géographie urbaine au défi de la métropolisation ?

Humain-Lamoure, A.L., Le Goix, R.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. UFR de Géographie. UMR Géographie-cités 8504. 13 rue du Four 75006 Paris

E-mail : [humain@univ-paris1.fr](mailto:humain@univ-paris1.fr) ;  
[rlegoix@univ-paris1.fr](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)

**Mots clés :** ville, métropolisation, épistémologie, enseignement.

**Key words :** cities, metropolisation, epistemology, teaching geography

#### Abstract

This paper aims at identifying and discussing, within the theoretical framework of metropolisation, some issues that might be part of a renewed urban geography teaching, and thus research. Among other issues : How to deal with a growing complexity of phenomena linked to metropolisation ? How do we integrate the issues of explicit causality in explaining social urban patterns, as explained by the dual city hypothesis (S. Sassen) ? How can we put forward the complexity of actors interplays ?

#### Résumé

Cette contribution vise à identifier, dans le contexte de la métropolisation, quelques problématiques sur la ville à approfondir dans l'enseignement, et par là même dans la recherche, selon trois axes : comment rendre compte de la complexité des phénomènes liés à la métropolisation ? comment expliciter une division sociale de l'espace souvent rattachées à la métropolisation par des causalités directes (dualisation sociale, comme le propose S. Sassen) ? comment enfin mettre en évidence la complexité des jeux d'acteurs ?

\*\*\*\*\*

Cette contribution vise à identifier, au travers d'une réflexion sur l'enseignement de la géographie urbaine, quelques problématiques à approfondir dans l'approche de la ville en géographie. Certains questionnements posés dans et par les discours politiques et plus largement, les discours médiatiques, ne sont pas abordés frontalement par les géographes.

Longtemps, on a reproché à l'enseignement supérieur une certaine inertie à l'égard de nouvelles recherches : ces études ne passaient que très lentement dans l'enseignement. Aujourd'hui la donne semble s'être sensiblement inversée : les questions que l'on se pose dans l'enseignement répondent à une demande sociale dont la presse se fait souvent l'écho. On pense par exemple aux classements systématiques des métropoles mondiales : classement des Universités (celui produit par l'Université de Shanghai, critiqué, mais faisant référence), classements des métropoles où il est pertinent d'investir, dans l'industrie ou dans l'immobilier (par exemple, « Une bulle immobilière mondiale », *Challenge*, 9 mars 2006, mettant en relation globalisation et flambée immobilière à Londres, New York, Paris, Madrid et Shanghai ou encore le classement annuel des métropoles les plus attractives, d'après les grandes multinationales, selon l'enquête Cushman & Wakefield Healey & Baker, cabinet en conseil immobilier de référence en Europe). De plus, une partie de l'enseignement se référant à la mondialisation revient de manière récurrente sur des modèles non ou peu vérifiés (ex : la ville duale, Sassen S. 1991), et sur une hypothèse selon laquelle les objets nord-américains (le CBD, la *suburb*, etc.) sont inexorablement appelés à se développer mécaniquement dans toutes les autres métropoles du monde.

Il nous paraît donc nécessaire de mener une réflexion sur la ville dans le contexte de la métropolisation. Ce n'est ni un état de la question, ni un programme de recherche, mais une réflexion ouverte, incomplète, soumise au débat sur l'enseignement, et au travers de celui-ci, sur la recherche en géographie urbaine aujourd'hui et peut-être demain.

Rappelons ce qu'on entend ici par métropolisation. Il s'agit d'un processus dynamique qui décrit le passage d'une ville à une métropole, dans le cadre de la globalisation des échanges (Lacour C. & Puissant S. 1999) :

- ❖ Il s'opère une concentration sélective de fonctions de commandement et de conception dans certaines villes, généralement de très grande taille (mais cette condition n'est ni nécessaire, ni suffisante).
- ❖ Ce processus confère aux métropoles une ouverture internationale très importante. Ces villes deviennent des têtes de multiples réseaux attirant nombre d'activités et une main-d'œuvre importante. Le processus est donc cumulatif (économie d'agglomération) et permet une diversification des activités, gage de durabilité.
- ❖ Ce processus s'accompagne généralement d'un desserrement accru (mais non-initié par la

## Points chauds sur la ville

métropolisation) des activités et des espaces résidentiels vers la périphérie et d'une spécialisation fonctionnelle et socio-économique de certains espaces intra-métropolitains

Au travers de l'analyse de ce processus complexe, les « *urban studies* » (globalement, la littérature inspirée par les études urbaines anglo-saxonnes) nous proposent une vision cohérente de la ville en rassemblant et en liant par des causalités explicites la hiérarchie urbaine, les réseaux mondiaux et locaux et les processus de ségrégation, voire de dualisation (entre autres : Sassen S. 1991, 1996; Castells M. 1998; Ghorra-Gobin C. 2000; Taylor P. J. 2004). La métropolisation renvoie donc les géographes à une nouvelle approche de la ville, mais laisse en suspens au moins trois questions, que l'on se propose d'aborder ici : comment d'une part rendre compte de la complexité des phénomènes liés à la métropolisation ? comment d'autre part expliciter une division sociale de l'espace souvent rattachées à la métropolisation par des causalités directes (dualisation sociale liées à la globalisation) ? comment enfin mettre en évidence la complexité des jeux d'acteurs ?

## I. La métropolisation fait-elle la ville ?

Quels documents mobiliser pour construire un cours de géographie sur la métropolisation ? Les flux aériens, les connexions Internet, les concentrations de grandes entreprises ou de leurs filiales, les capitalisations boursières... de tout cela, émergera la « triade » et une hiérarchie fonctionnelle des villes mondiales. La métropole se définit comme résultat d'une sélection et d'une concentration des fonctions de commandement économique. Tout au plus, on y adjoint des fonctions politiques (sièges d'organisations internationales, sièges d'ONG...) et culturelles (grands musées, grandes bibliothèques, grandes salles de concert). La définition de la métropole est avant tout fonctionnelle dans et par le processus de mondialisation. On passe souvent d'une définition globale, désincarnée et économique de la ville, soumise à des flux et à des champs d'opportunité et d'attractivité, à une vision ancrée dans un échelon micro local, parfois intimiste, des acteurs locaux. Mais que dit-on alors de sa géographie ?

On peut avoir une approche spatiale par le « haut » décrivant et expliquant la hiérarchie, l'organisation et l'évolution des flux, des interactions et des réseaux métropolitains (Cattan N. *et al.* 1994 (rééd. 1998); Rozenblat C. & Cicille P. 2003; Taylor P. J. 2004; Vacchiani-Marcuzo C. 2005). Ces processus complexes, encore objet de recherche sont aujourd'hui bien diffusés, jusque dans les manuels du secondaire. En revanche, peu d'études permettent d'alimenter une réflexion pédagogique sur une hypothèse pourtant largement reprise : la métropolisation n'est pas sans conséquence à l'échelon local. Mais presser de s'engouffrer dans la dualisation de sa morphologie socio-spatiale, entre ses quartiers d'affaires, « citadelles » d'acier, de verre et

sécurisé par des vigiles (Marcuse P. 1989, 1997) et ses espaces en crise, on élude le plus souvent l'étude de sa forme et de son emprise spatiale.

La métropolisation produit-elle de la ville ? La forme d'une métropole est-elle spécifique et irréductible aux autres villes ? Force est de constater que pour aborder dans un cours cette problématique, on dispose de très peu de documents. Or, penser la métropole en tant qu'espace nécessiterait d'aller plus avant dans deux directions :

- ❖ d'une part, définir et constituer un corpus de données cohérent à l'échelle mondiale. On ne dispose aujourd'hui grossièrement que de la base des Nations Unies, plus ou moins à jour (*World Urbanisation Report*, 2003), mais non harmonisée ou de la base Geopolis (1993) qui est le résultat d'un travail énorme et pionnier d'harmonisation des données (Moriconi-Ebrard F. 1993), mais qui aujourd'hui ne semble plus alimentée.
- ❖ d'autre part, construire l'objet spatial. S'agissant d'un objet *a priori* caractérisé par l'étalement urbain, il est pertinent de s'interroger sur ses limites et sa forme. Celles-ci sont connues en Europe (Guerois M. 2003), mais pas ailleurs. Les problèmes de cohérence sont nombreux : aux Etats-Unis par exemple, la construction des aires métropolitaines (*Metropolitan Statistical Areas*) s'articule sur les limites des comtés, qui incluent notamment au Sud et à l'Ouest de vastes portions de déserts dans les « zones métropolitaines » : aucun outil statistiques ne permet alors de définir à un échelon géographique convenable les limites d'une aire urbaine qui soit caractérisée à la fois morphologiquement (la densité et le bâti) et fonctionnellement (les navettes domicile-travail) (Fitzsimmons J. & Ratcliffe M. 2004). Il est difficile dans ce contexte de comparer les limites des métropoles, de leurs morphologie, de leurs spécificités. Même définir la taille et les limites spatiales de la tête de la hiérarchie européenne pose problème : les statistiques officielles, engoncées dans des définitions nationales, placent l'Ile-de-France au deuxième rang des régions urbaines européennes avec 11,3 millions d'habitants, derrière Londres qui en rassemblerait un peu plus de 12 millions. Si l'on s'en tient au périmètre aggloméré, les deux rivales se rapprochent : Paris compte alors 9,8 millions d'habitants, devançant de peu le *Greater London* crédité de 9,1 millions. Enfin, si on admet qu'une agglomération peut-être une conurbation polycentrique, ce serait la région de la Ruhr qui, avec ses 9,9 millions d'habitants, arriverait au premier rang (Moriconi-Ebrard F. 1993). Quelle position adopter s'il s'agit de comparer la croissance et l'étalement urbain.

Autant de questions pourraient inspirer des recherches parfois initiées, sinon à engager. Et parmi ces questions, les études sur les conséquences socio-spatiales



Humain-Lamoure A.L., Le Goix R.

- 3 -

## Points chauds sur la ville

de la métropolisation : où en est-on du débat sur la ville bipolarisée par la ségrégation ?

## II. Division sociale de la ville : intimisme vs systémisme

Les interrogations sur les inégalités sociales et ségrégations traversent régulièrement les débats sur la ville, et notamment la ville-métropole, parfois à l'occasion de soubresauts médiatiques, aux retentissements internationaux (Los Angeles en 1992, Buenos Aires en 2002, Paris en 2005). La géographie urbaine est au cœur d'un champ de bataille épistémologique : l'interprétation culturaliste des ségrégations, relevant de la sphère psycho-sociale d'un *homo economicus* culturalisé s'oppose régulièrement à la mise en système de facteurs politiques, sociaux, économiques, par exemple pour expliquer les logiques auto-entretenu d'enclavement associant la construction du ghetto noir central et le *white flight* suburbain dans les métropoles américaines.

Peut-être peut-on plaider pour un développement plus approfondi d'approches multi niveaux, dont le moindre des mérites est de pouvoir associer des points de vue traditionnellement antagonistes et ainsi dépasser une opposition souvent stérilisante et parfois glissante dans le contexte politique actuel : il est évident pour tous qu'on ne saurait réduire la « question des banlieues » ni à une mise à l'écart liée aux chocs exogènes économiques (crise industrielle) et au chômage de masse, ni à une logique sociale nécessairement perverse d'exclusion spatiale par le marché foncier, ni à une volonté politique délibérée d'exclusion socio-spatiale par les municipalités les plus aisées, ni à une logique purement endogène liée à la montée du communautarisme, ni à « l'urbanisme des ZUP », au « regroupement familial », voire à « la polygamie » (que n'a-t-on lu et entendu à ce propos...). On a appris à se méfier en la matière d'analyses bien souvent transformées en déterminismes dans une quête de causalités simples.

Ce sont ces causalités simples, qu'il est important de battre en brèche, notamment sur les inégalités et la division sociale de l'espace urbain. En d'autres termes, les deux approches, « intimistes » et « systémistes », longtemps opposées dans le débat entre « quantitativistes » et « qualitativistes », peuvent aisément être conciliées. Il est souvent nécessaire pour la clarté de l'exposé de différencier et d'isoler momentanément certains sous-systèmes d'explication de la division sociale de l'espace :

- ❖ les mécanismes fonciers ;
- ❖ les facteurs socio-culturels qui associerait les démarches de l'analyse spatiale (analyses factorielles ou *urban areas analysis*) et des approches plus qualitatives (effets de représentations et de rapport à l'autre, telles que les prophéties autoréalisatrices) ;

- ❖ les stratégies et les contraintes dans les mobilités résidentielles et pendulaires ;
- ❖ les jeux d'acteurs (espaces publics, espaces privés, pratiques de l'exclusion, dont les fermetures, au niveau local).

Mais, il devient indispensable pour comprendre le fonctionnement d'une métropole d'associer des regards et des thématiques souvent dissociés dans les études urbaines. Par exemple, mettre en regard des textes rarement rapprochés : J.F. Staszak sur la crise urbaine à Détroit à l'aune des prophéties autoréalisatrices du *white flight* (Staszak J.-F. 1999), la construction du ghetto sur le temps long de la périurbanisation et des ségrégations urbaines aux Etats-Unis liées aux logiques politiques, sociales et institutionnelles de séparation ethnique (Massey D. S. & Denton N. A. 1995), et la déconstruction du système du ghetto par F. Durand-Dastès (dans Loi D. 1984).

On peut aussi articuler des thématiques habituellement dissociées : relier disparités sociales et mobilités est aujourd'hui un enjeu décisif pour comprendre, décrire, et enseigner l'organisation et l'évolution de la ville pris dans le processus de métropolisation.

- ❖ Par exemple, on mesure désormais ce qu'implique la carte scolaire en termes de ségrégation scolaire. Dans l'espace scolaire francilien, la carte scolaire n'est pas en elle-même porteuse d'une ségrégation accrue. Mais elle ne gomme pas pour autant les effets sur l'école de la division sociale de l'espace résidentiel. Elle a néanmoins pour effet secondaire d'encourager des stratégies de mobilité résidentielle et d'évitement (mobilité scolaire) résultant en une réduction de la mixité sociale par rapport à ce qui prévaut dans l'espace résidentiel pour certaines catégories sociales. Ainsi, les pratiques de scolarisation sont socialement différenciées. Les enfants d'instituteurs, résidant dans les mêmes lieux que les autres catégories intermédiaires (ouvriers, employés) ont pourtant une probabilité relativement faible de côtoyer des enfants d'ouvriers au collège, et une probabilité bien plus forte que ce que laisse supposer leurs lieux de résidence de fréquenter les mêmes établissements que les enfants issus des milieux les plus favorisés (François J. C. & Poupeau F. 2005; François J. C. 2006).
- ❖ D'autres travaux tendent à montrer que la mobilité résidentielle dans le périurbain ne produit pas une ville si fragmentée qu'on le suppose généralement. Ainsi, dans le cas des villes nouvelles franciliennes, la mobilité des parents ayant choisi de vivre en ville nouvelle a contribué à créer de véritables bassins de vie (Imbert C. 2006). Un rapport étroit existerait donc entre la capacité à développer localement des relations sociales et un ancrage familial



## Points chauds sur la ville

durable dans les villes nouvelles. L'exemple confirme que l'appropriation de l'espace dont témoigne la proximité résidentielle en ville nouvelle entre enfants devenus adultes et parents « primo-arrivants », ne tient pas uniquement à des logiques proprement économiques, liées à la recherche d'un emploi ou d'un logement, ni aux seules logiques de proximités familiales. En plus des facteurs généralement convoqués pour expliquer l'homogénéité sociale des lieux, ce travail montre que tous les aspects de la vie sociale et de l'histoire d'un individu entrent en relation pour expliquer l'*ancrage* de quelqu'un dans un lieu, et ce faisant saisir la complexité de la structure sociale et spatiale des villes.

### III. Jeux des acteurs et « *urban land nexus* ».

Dans *The Urban Land Nexus and the State* (1980), Allen Scott soutient qu'une analyse critique de la production de l'espace dans la ville capitaliste requiert une analyse croisée du rôle des acteurs et des logiques institutionnelles. L'occupation du sol est un système produit par l'interpénétration d'espaces publics et d'espaces privés, gérés par des formes complexes de droits de propriété et de gestion (un centre commercial dans une ZAC est un lieu public, en propriété privée, dans une zone construite et planifiée par le public...). L'utilisation qui est faite du sol urbain peut donc être vue comme résultant de stratégies de localisation d'acteurs, notamment en fonction d'avantages de localisations. Les effets émergents dépassent largement les décisions individuelles. L'espace urbain est bien le produit *à la fois*, de la volonté des pouvoirs publics et de la planification urbaine, mais aussi des firmes, des propriétaires individuels de biens immobiliers, chacun adoptent des stratégies plus ou moins rationnelles. Cette logique complexe et chaotique de décision et de production de l'espace métropolitain est pleine de contradictions et d'oppositions entre acteurs de la ville : pollution, étalement, congestion du trafic, inflation des prix fonciers, spéculation immobilière, et comportements de passagers clandestins en sont souvent les enjeux pour réguler les espaces.

Étudier et enseigner le jeu des acteurs dans sa complexité n'est certes pas une nouveauté, mais ce type d'approche est assez récent. Le raisonnement porte alors sur les acteurs individualisés selon leurs propres stratégies économiques, politiques, culturelles, etc. Mais les territorialisations structurantes dans la métropole (ségrégations, polycentrisme des activités, étalement, évolutions morphologiques) peuvent être abordés comme le produit contextuel d'un consensus social complexe qui s'opère selon des relations à la distance dans l'espace urbain. L'interaction n'est plus celle des individus ou des institutions, mais s'opère entre différents niveaux de stratégie.

On entend par niveaux :

- ❖ des échelles spatio-temporelles (aménagement du territoire dans un État ou un groupe d'États et mise en place d'un réseau d'une grande multinationale ne se font pas à la même vitesse, dans le même but et dans le même espace). Cet aspect est assez bien connu, mais mériterait sans doute des analyses comparées dans différents contextes.
- ❖ mais également des entrées différentes (stratégies économiques, politiques, etc.). Ces entrées sont très étudiées individuellement et bien connues, mais rares sont ceux qui tentent d'analyser non pas la confrontation de ces logiques, mais leurs articulations, voire leurs interactions. Ainsi une entrée par la complexité des interactions spatiales entre les institutions (publiques, privées, associatives...), et les cadres juridiques que ces dernières produisent et négocient (PLU, COS, schémas directeurs, ZAC, règlements de zones, règlements de copropriété...), permet de mettre en évidence les territorialités qui se cousent et se décousent. La morphologie de la ville – qui plus est de la métropole, objet d'enjeux à différentes portées, est en grande partie faite de logiques de négociation (financières, mais pas seulement), de contractualisation, de corpus juridiques qui offrent aux acteurs une matérialité pour construire l'espace et ses découpages. Par exemple, il faut mettre en relation les morphologies propres à l'étalement urbain et ce qui détermine en amont ces formes, c'est-à-dire essentiellement le droit, public et privé. Les lotissements, par exemple, sont avant tout des formes définies en droit : par le code de l'urbanisme, les PLU et les SCOT qui en tissent les contours territoriaux (servitudes, densité, types de construction, emprises des équipements publics) d'une part, mais aussi par les contrats de copropriété (80 % de l'offre résidentielle dans Paris intra-muros, et un ordre de grandeur équivalent dans la *suburb* américaine) qui régissent de leur plein gré les résidents du point de vue de leurs relations sociales : les règlements de copropriété déterminent les espaces de loisirs, les usages des rues privées, la jouissance collective et individuelle des espaces verts et parties communes ; autant de lieux qui participent à la vie sociale micro-locale. Bref, la plupart des formes qui nous occupent, dont on mesure l'emprise, l'empreinte, la portée socio-spatiale, existent d'abord en droit, et sont construites spatialement et socialement par des relations d'abord contractuelles et juridiques. Ajouter cette dimension à notre appréhension du territoire permet par exemple de mieux saisir les processus de décision, de négociation, au sein des collectivités locales et des lotissements résidentiels, comme cela a été démontré en France (Charmes E. 2005) ou dans les « villes

Humain-Lamoure A.L., Le Goix R.

- 5 -

## Points chauds sur la ville

privées » des Etats-Unis (Le Goix R. 2005; Le Goix R. & Loudier-Malgouyres C. 2005).

L'étude de ces processus semble encore en friche aujourd'hui et ne peuvent donc que rarement figurer dans un enseignement d'urbaine. Et cela est d'autant plus dommage que la géographie prend en charge aujourd'hui en formation *ab initio* nombre des urbanistes et aménageurs de demain. Cet aspect, en apparence purement technique, et souvent perçu comme tel à l'université ou dans diverses institutions publiques (Mairies, Régions, etc.), est pourtant essentiel dans la compréhension du phénomène urbain.

Au final, enseigner en géographie la métropolisation devient une gageure difficile à tenir tant sa définition reste problématique et les études contextualisées rares. C'est pourtant un sujet d'actualité, un débat récurrent, souvent relayé dans la presse, où les géographes auraient beaucoup à dire. Mais l'on aboutit à une situation dangereuse intellectuellement et idéologiquement :

- d'une part, la vulgarisation de ce thème précède de véritables analyses ;

- d'autre part, l'essentiel des analyses comparatives s'inscrivent de une démarche de mise en concurrence des villes à l'échelon supérieur de la hiérarchie métropolitaine : classement des réseaux de FMN, soit en Europe, soit dans le monde ; classement des universités ; classement des PIB/hab ou du nombre de conférences internationales. Cette démarche est absolument nécessaire mais pas suffisantes pour saisir la complexité d'une insertion métropolitaine.

Construire un enseignement de qualité autour des problématiques de la métropolisation est d'autant plus urgent. Mais comment l'étayer ? Les problèmes que pose l'enseignement de certains processus peut-il aujourd'hui guider, ou du moins inspirer, de nouvelles pistes de recherche ?

## Références

- Castells M.** 1998 - *L'ère de l'information, la société en réseau*. Fayard, Paris.
- Cattan N., Pumain D., Rozenblat C., & Saint Julien T.** 1994 (rééd. 1998) - *Le système des villes européennes*. 201 p. Anthropos, Paris.
- Charmes E.** 2005 - *La Vie périurbaine face à la menace des "gated communities"*. L'Harmattan, Paris.
- Fitzsimmons J., & Ratcliffe M.** 2004 - Reflections on the Review of Metropolitan Area Standards in the United States, 1990-2000. In Champion & Hugo - *New Forms of Urbanization: Beyond the Urban-Rural Dichotomy* Ashgate
- François J. C.** 2006 - La carte scolaire en ses contours. In Saint Julien T. & Le Goix R. - *La métropole*

*parisienne : centralités, inégalités, proximités.*, (à paraître). Belin, Paris (Mappemonde).

- François J. C., & Poupeau F.** 2005 - De l'espace résidentiel à l'espace scolaire : inégalités et pratiques de scolarisation en Ile-de-France. *Annales de la Recherche Urbaine* (99) p. 127-133.
- Ghorra-Gobin C.** 2000 - *Les Etats-Unis entre local et mondial*. 287 p. Presses de Sciences Po, Paris.
- Guerois M.** 2003 - La forme des villes européennes vues du ciel. In Pumain D. & Mattei M. F. - *Données Urbaines 4*. Anthropos / Economica, Paris.
- Imbert C.** 2006 - L'ancrage des enfants de la « première génération ville nouvelle ». In Saint Julien T. & Le Goix R. - *La métropole parisienne : centralités, inégalités, proximités.*, (à paraître). Belin (Mappemonde), Paris.
- Lacour C., & Puissant S.** 1999 - *La Métropolisation. Croissance, Diversité, Fractures*. 190 p. Anthropos (Collection Villes), Paris.
- Le Goix R.** 2005 - La dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis: la clôture par contrat. *Cercles* (13) p. 83-96.
- Le Goix R., & Loudier-Malgouyres C.** 2005 - La production privée des espaces publics. *Annales de la Recherche Urbaine* (99) p. 29-39.
- Loi D.** 1984 - Sur quelques rapports entre causalités et analyses de systèmes. In Guermond Y. - *Analyse de systèmes en géographie*. Presses Universitaires de Lyon, Lyon.
- Marcuse P.** 1989 - 'Dual City': a Muddy Metaphor for a Quartered City. *International Journal of Urban and Regional Research* 13 (4) p. 697-708.
- Marcuse P.** 1997 - The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave: New Patterns in the United States. *The American Behavioral Scientist* (41) p. 311-326.
- Massey D. S., & Denton N. A.** 1995 - *American Apartheid*. 383 p. Descartes et Cie, coll. «Les Urbanités», Paris.
- Moriconi-Ebrard F.** 1993 - *L'urbanisation du monde depuis 1950*. 372 p. Anthropos : Economica, Paris.
- Rozenblat C., & Cicille P.** 2003 - *Les villes européennes: éléments de comparaison*. 59 p. La Documentation Française (DATAR), Paris.
- Sassen S.** 1991 - *The Global City : New York, London, Tokyo*. Princeton University Press [Ed. française: *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*. Paris : Descartes, 1996, 530 p.], Princeton, NJ.
- Sassen S.** 1996 - *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*. 530 p. Descartes, Paris.

Humain-Lamoure A.L., Le Goix R.

- 6 -

Points chauds sur la ville

**Staszak J.-F.** 1999 - Détruire Détroit. La crise urbaine comme produit culturel. *Les Annales de Géographie* p. 278-299.

**Taylor P. J.** 2004 - *World City Network: a global urban analysis*. Routledge, London & New York.

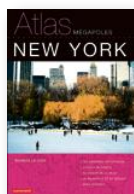
**Vacchiani-Marcuzo C.** 2005 - Les réseaux urbains en Afrique du Sud, UFR de Géographie, Université Paris 1, Paris.

POINTS DE VUE ET CARTES DU MONDE avec les Editions autrement

## La Tour 1, première pierre de Ground Zero



Sud de Manhattan : reconstruction et grand projet pour 2015



ATLAS NEW YORK  
de **RENAUD  
LE GOIX**  
Cartographe:  
**CYRILLE SUSS**  
Editions Autrement,  
88 pp., 20 €.

Image satellite  
du sud de  
Manhattan,  
le 12 septembre  
2001 à 11h 43.  
PHOTO HO  
MANDATORY  
REUTERS



«Après neuf années de débats houleux, dont la récente polémique sur un projet de centre communautaire musulman à proximité de Ground Zero, la reconstruction est en cours. La Tour 1 constitue la pièce maîtresse du projet finalisé en 2007 par l'agence chargée de la reconstruction du sud de Manhattan, en association avec l'Autorité portuaire de New York et du New Jersey, le promoteur Larry Silverstein (titulaire du bail du World Trade Center depuis juillet 2001) et les associations de victimes. En 2013, les 104 étages de verre (soit 416 mètres, autant que les tours jumelles) domineront New York, surélevés d'une flèche de 125 mètres. « Cette mise sur le marché éteint enfin les controverses. La Tour 1, l'ex-Freedom Tower rebaptisée One World Trade Center, en a fait les frais : réduite, reconfigurée pour des raisons de sécurité, elle a été critiquée par l'ex-gouverneur de l'Etat de New York, Eliot Spitzer, qui a fustigé son coût et son caractère pharaonique, alors que les acteurs immobiliers étaient réticents à investir dans un immeuble aussi symbolique – une nouvelle cible. Larry Silverstein a jeté l'éponge en 2006, privilégiant l'avancement de sa Tour 4 qui devrait être occupée en 2013. Il a ainsi renoncé à son bail sur la Tour 1, et la puissance publique a repris le contrôle du projet. Les associations de victimes ont, de leur côté, plaidé pour le respect du site comme lieu de mémoire. Le projet s'articule donc autour du mémorial, deux bassins évoquant l'absence des tours, et valorise les espaces publics et les rues piétonnes, restaurant ainsi les perspectives qui existaient avant 1973.

« Mais au fond, deux enjeux ont dominé le projet. D'une part, la destruction des tours s'est traduite par la perte directe de 9 000 emplois, relocalisés dans les centres d'affaires en périphérie. Il a donc fallu prendre en compte la revitalisation économique et démographique du sud de Manhattan. D'autre part, depuis la construction des tours jumelles en 1973, aucun projet ambitieux n'a vu le jour à New York. Or, 40 % des grands gratte-ciel dans le monde ont été bâtis depuis 2000, constructions qui incarnent l'exception, la quête de l'icône urbaine mondiale. Il s'agit pour New York de maintenir son rang, même si les projets de rénovation de Ground Zero sont en retrait des tendances avant-gardistes qui se dessinent plutôt à Shanghai, Kuala Lumpur ou Dubaï.

« Le récent projet de centre islamique, (un immeuble de 15 étages accueillant une mosquée et une salle de conférences) est à deux blocks de Ground Zero. Le débat porte sur les aspects symboliques d'un centre islamique à proximité, jugé peu opportun dans un contexte islamophobe aux Etats-Unis, voire inacceptable pour beaucoup. Mais les enjeux de la rénovation d'un quartier en déclin justifient l'appui des autorités municipales de New York. »

RENAUD LE GOIX



## New York, laboratoire social et urbain du XX<sup>ème</sup> siècle

Renaud Le Goix, géographe, maître de conférence à l'université de Paris I et Pauline Peretz, historienne et spécialiste des Etats-Unis, Université de Nantes et Collège de France.

### Résumé

*De la création du Grand New York à l'émergence de quartiers « majority minority » où les minorités ethniques sont plus nombreuses que la population blanche en passant par la création d'autorités de gestion des infrastructures de transports indépendantes de la municipalité, New York a été au cours du XX<sup>e</sup> siècle un véritable laboratoire urbain et social. La gentrification de la ville qui s'est poursuivie dans la seconde moitié du siècle et le recours systématique à une gouvernance urbaine privée depuis les années 1980 aboutissent aujourd'hui à une conception contrôlée et policée de l'espace public ainsi qu'à une patrimonialisation de la ville en opposition à la standardisation des banlieues. New York, métropole pionnière et modèle au XX<sup>e</sup> siècle peut-elle encore se ré-inventer ?*

Durant tout le XX<sup>ème</sup> siècle, New York s'est distinguée des autres capitales mondiales par sa capacité à inventer des solutions urbaines, politiques et sociales, pour répondre aux défis qui se posaient à elle : l'étroitesse de l'île de Manhattan et l'éparpillement de son territoire, l'éclatement administratif, la cohabitation d'activités industrielles et intellectuelles, ou encore l'ampleur et la diversité de l'immigration. Ces solutions n'ont pas été uniquement imaginées par nécessité, pour remédier à des difficultés structurelles. L'ingénierie et l'audace –institutionnelles, politiques, urbaines, architecturales...- de New York sont également le résultat d'une dynamique de rupture par rapport aux villes européennes, l'implication des milieux d'affaires et des industries, une concentration d'hommes et de capitaux propices à l'innovation, un libéralisme fort en matière politique et morale même si la ville n'a pas toujours eu des maires démocrates, ou encore une tradition avérée d'interventionnisme de la municipalité. Du quadrillage de 1811 aux partenariats public/privé en passant par la politique du carreau cassé, les solutions imaginées par les New-yorkais et leurs élus ont fait école tant aux Etats-Unis que dans le reste du monde. Mais, à l'heure où son statut est contesté par de nouvelles métropoles d'Amérique latine, d'Asie et d'Afrique, la ville est-elle encore en mesure de faire valoir des solutions imaginées pour une ville certes globale mais du XX<sup>ème</sup> siècle, et d'imaginer de nouveaux paradigmes susceptibles de lui permettre de demeurer une métropole pionnière et de conserver son rang ?

L'entrée de New York dans le XX<sup>ème</sup> siècle et dans la modernité urbaine se fait, comme à Paris, par une audace institutionnelle : l'absorption des quatre comtés voisins de Manhattan et leur

intégration au sein de ce qui va devenir le Grand New York. L'acte de consolidation de 1898, par lequel New York devient une entité administrative et politique s'étendant sur cinq *boroughs*, met fin à l'émiettement des territoires qui était un des principaux obstacles à la construction d'infrastructures, et, de ce fait, au développement du commerce et de l'industrie. Au plus grand bénéfice de Manhattan, cette unification permet aussi de neutraliser les effets de la concurrence fiscale et de lutter de manière concertée contre la criminalité. Ceux qui ont le plus à perdre à cette nouvelle donne administrative –Brooklyn, alors troisième plus grande ville du pays, et les machines politiques- résistent, mais le soutien des milieux d'affaires à ce projet porté par Manhattan neutralise cette résistance. C'est au sein de ce cadre institutionnel et politique indéniablement conçu pour le plus grand bénéfice de Manhattan que la ville moderne sera désormais gouvernée.

L'innovation institutionnelle se poursuit dans les années 1920, alors que le souci d'une organisation métropolitaine efficace des transports émerge ; l'Autorité Portuaire imaginée en guise de réponse par New York fait désormais modèle. Les contraintes du site rendent initialement problématique l'organisation des transports. Construits respectivement en 1883 et 1909, les ponts de Brooklyn et Manhattan, sont directement gérés par la ville de New York. Mais, en 1921, les Etats de New York et du New Jersey fondent la Port Authority, chargée des infrastructures de transport devant franchir l'Hudson River. Elle gère dès l'origine le Holland Tunnel, le pont George Washington et, bien vite, les premiers aéroports. « Filiale » des Etats qui y disposent d'un droit de veto, cette Autorité est financée par emprunts obligataires remboursés par les droits d'usages, taxes d'aéroports et péages perçus, qui la rendent indépendante des vicissitudes politiques et fiscales de la municipalité. La variété des activités de l'Autorité Portuaire -port, cinq aéroports, ponts, tunnels et téléport- en fait aujourd'hui un modèle de gouvernance métropolitaine



Figure 1 Renaud Le Goix, cartographie de Cyrille Suss,  
"Les transports dans la métropole" in *Atlas New York* © Editions Autrement, 2009



Elle est également gestionnaire de technopôles et centres d'activités périphériques, ainsi que de l'ex-World Trade Center, dont elle avait financé la construction dans les années 1970, avant de bailler les tours jumelles au promoteur Larry Silverstein en juillet 2001.

Cette première entité de gestion des infrastructures a été complétée dès 1933 par la Triborough Bridge Authority chargée des sept principaux ponts, outre le Triborough Bridge, le pont de Verrazano-Narrows, et des deux tunnels liant Manhattan et les *boroughs* de Queens et de Brooklyn. En 1968, la Triborough Bridge Authority, dont le budget est alimenté par le paiement des péages urbains, a fusionné avec la MTA (Metropolitan Transit Authority, créée en 1965) afin de financer les investissements dans le métro, les bus et les trains, gravement atteints par l'obsolescence et dont la rénovation est coûteuse. Le modèle a ses limites, mais, globalement, le transport automobile contribue à financer les transports en commun.

Pionnière, New York l'est aussi en matière sociale, en raison d'abord de son extrême diversité ethno-raciale. La population blanche non hispanique n'y représente plus que 40 % de la population totale (soit 3,2 millions sur 8 millions d'habitants). Historiquement construite par l'immigration, la métropole a vu sa composition ethnique se renouveler profondément sous l'effet de l'arrivée de populations venues d'Afrique, d'Asie et d'Amérique latine, rendue possible par l'adoption de la loi Hart-Celler de 1965. Depuis, la ville-mosaïque a vu naître des formes de cohabitation ethno-raciale d'un genre tout à fait nouveau. Ainsi, le quartier de Elmhurst-Corona, situé au sud-est de l'aéroport La Guardia, a valeur de laboratoire : c'est un des premiers comtés du pays à présenter une situation de « majority minority », où les minorités ethniques sont plus nombreuses que la population blanche. Dans ce quartier de Queens, cette mixité ethnique est remarquable, car elle n'est accompagnée d'aucune tension. En donnant un avant-goût du profil démographique qui sera celui du pays dans les années 2050 lorsque le groupe blanc sera devenu minoritaire, elle offre un antidote aux discours catastrophistes sur l'inéluctable antagonisme interethnique.

New York fait également office de laboratoire en matière de *gentrification* : la municipalité a décidé d'en être un des acteurs, en articulation avec les politiques fédérales et de l'Etat. Les quartiers gentrifiés ou en voie de l'être présentent des caractéristiques communes : un bâti de qualité, autrefois prisé ou prestigieux puis tombé en désuétude par manque d'entretien ou de moyen, la proximité des lieux de décision ou, à défaut, une bonne liaison à ceux-ci par les transports en commun. La structure du marché immobilier favorise grandement cette tendance à la rénovation urbaine : à l'origine du mouvement, les quartiers gentrifiés, initialement mis en valeur par des populations pionnières d'artistes ou de créateurs ont été investis par la bourgeoisie des affaires, de la mode et des media. Limité au départ aux quartiers centraux d'ateliers ou d'immeubles industriels de Greenwich Village ou de SoHo -sauvé, grâce à une mobilisation citoyenne, de la destruction que lui réservait un projet d'autoroute urbaine-, le front de la *gentrification* s'est déplacé de *downtown* Manhattan (TriBeCa, SoHo, West Village, East Village, puis Alphabet City), vers les quartiers des *outer boroughs* (Brooklyn Heights, Williamsburg...), et plus récemment Harlem.



Figure 2. Renaud Le Goix, cartographie de Cyrille Suss, "Le front de la gentrification à Soho, Tribeca et Greenwich" in *Atlas New York* © Editions Autrement, 2009

Partout le processus se déroule selon un processus bien connu : arrivée de populations blanches à revenus intermédiaires à la recherche d'un logement à prix abordable et des catégories « pionnières », apparition de nouveaux commerces, réhabilitation des immeubles et institutions culturelles (souvent par le biais d'une classification des quartiers par la New York City Landmarks Commission), hausse des loyers, éventuellement reclassification des espaces par un changement des usages, éviction des minorités et des populations à faibles revenus vers des quartiers plus éloignés du centre. Dans certains quartiers, les acteurs publics ont encouragé le processus. Les *Empowerment Zones* constituent une initiative décisive. Mises en place par l'administration Clinton en 1994 afin de revitaliser les quartiers les plus pauvres et dégradés, ces incitations à l'investissement se présentent sous forme de déductions fiscales. Par ce biais, l'*Upper Manhattan Empowerment Zone* (UMEZ) située à Harlem et le Bronx ont reçu plus de 300 millions de dollars venant de l'Etat Fédéral, de l'Etat de New York et de la ville. Autour de l'UMEZ de la 125e rue, la municipalité a progressivement cédé une partie de son patrimoine immobilier (elle possédait jusqu'à 65% du parc) et s'est désengagée au profit d'avantages fiscaux encourageant la participation des acteurs privés. Au final, ces défiscalisations ont surtout profité aux populations aisées, et la réhabilitation des institutions culturelles (Apollo, Lenox Lounge) à la clientèle

touristique internationale. Dans la plupart des quartiers, la *gentrification* a été suivie d'une patrimonialisation née d'une recherche d'une prétendue identité « authentique » par opposition à la standardisation des banlieues. Mais, paradoxalement, cette recherche de l'authenticité a accéléré le départ de ceux qui devaient en garantir la pérennité.

Enfin, New York a valeur de laboratoire de l'innovation institutionnelle en matière de partenariats public-privé en vue d'assurer rénovation urbaine et sécurité. En prise à d'importantes difficultés fiscales depuis 1975 et obligée de remédier à la dégradation de nombreux quartiers faisant fuir les entrepreneurs et les résidents les plus aisés, la ville a mené depuis plus de 40 ans une politique de rénovation et d'attractivité. La principale force motrice de cette politique est économique : une agence semi-municipale (*Economic Development Corporation*), travaillant en coopération avec une agence de l'Etat de New York, dont les orientations négligent les aspects environnementaux et esthétiques des développements urbains. Depuis les années 1980, les grands projets de rénovation ont été menés en recourrant systématiquement à la gouvernance urbaine privée. Dans les quartiers d'affaires et commerçants en déclin, des Business Improvement Districts (BIDs), associations d'entrepreneurs locaux, de propriétaires de bureaux et de commerces, financent et assurent les services fournis traditionnellement par les municipalités : propreté, sécurité, amélioration de l'environnement urbain et animation économique. Ces services leur donnent évidemment un moyen de faire valoir leurs intérêts sur la gestion du district. Le BID de Times Square, géré depuis 1992 avec l'appui de la Walt Disney Company, a été débarrassé des boutiques pornographiques et maisons de massage, laissant place à un centre commercial et des bureaux des plus grandes firmes de l'édition, des media et de la finance. Les BIDs de Battery Park, de MetroTech à Brooklyn dans les années 1980, puis le renouvellement urbain de Times Square et le réaménagement de Columbus Circle dans les années 2000 témoignent du désir de la municipalité d'attirer des activités internationales, financières et culturelles.

Cette délégation croissante au privé de la fabrique de l'espace public urbain a des conséquences sécuritaires. Ainsi, dans le cadre d'un autre BID, la gestion de Bryant Park a été confiée à la *Bryant Park Restoration Corporation* (1992), dont le budget vient en grande partie de HBO (une chaîne de télévision) et Nynex (une firme de télécommunication). Ce transfert des responsabilités au privé s'est accompagné d'une fermeture systématique des installations occupées par les SDF, les terrains de jeu ont été clôturés, le contrôle social encouragé, les patrouilles d'agents de sécurité systématisées. Place a donc été faite pour les cadres du quartier qui désormais déjeunent sur l'herbe et viennent voir en été les films projetés par HBO. Sharon Zukin décrit ce phénomène comme une « pacification de l'espace public par le Cappuccino ». Cette conception contrôlée et policée de l'espace public renvoie les pauvres et les marginaux dans les espaces non visibles. Elle fait modèle aujourd'hui.

\* \* \*

Nous n'avons pu reprendre, dans ce court texte, l'ensemble des exemples développés lors de la présentation orale ; il nous a fallu en retenir ici quelques-uns, sur la base de leur exemplarité, de leur originalité et de leur représentativité, visant à convaincre du caractère pionnier des mécanismes inventés par New York. Néanmoins, la résilience du modèle, à l'aune de la reconstruction du site du World Trade Center, passe par le maintien de la compétitivité de la ville,

face non seulement aux métropoles mondiales concurrentes, elles aussi lancées dans la course à la verticalité ; mais surtout face à ses propres périphéries vers lesquelles partent de nombreux emplois. L'entrée de New York dans le XXI<sup>e</sup> siècle est d'abord une reconquête : reconstruire les sites laissés vacants par la désindustrialisation, ré-investir dans les équipements touristiques, culturels et sportifs ; maintenir à flot des transports métropolitains saturés et notoirement sous-financés.

### Bibliographie

- Caro, Robert A., *The Power Broker. Robert Moses and the Fall of New York*, Vintage Books, 1974.
- Crahan, Margaret, Vourvoulias-Bush, Alberto, *The City and the World: New York's Global Future*, Council on Foreign Relations, 1997.
- Fainstein, Susan, I. Gordon, M. Harloe (éd.), *Divided Cities. New York and London in the Contemporary World*, Blackwell, 2001.
- Greenberg, Miriam, *Branding New York: How a City in Crisis Was Sold to the World*, Routledge, 2008.
- Jackson, Kenneth T., *The Encyclopedia of New York City*, Second Edition, Yale University Press, 2010.
- Le Goix, Renaud, *New York*, Autrement, collection « Atlas Mégapoles », 2009.
- McNickle, Chris, *To Be Mayor of New York. Ethnic Politics in the City*, Columbia University Press, 1993.
- Osman, Suleiman, *The Invention of Brownstone Brooklyn, Gentrification and the Search for Authenticity in Postwar New York*, Oxford University Press, 2011.
- Peretz, Pauline, *New York. Histoire, Promenades, Anthologie, Dictionnaire*, Robert Laffont, Collection « Bouquins », 2009.
- Pouzoulet, Catherine, *New York, New York : Espace, pouvoir, citoyenneté dans une ville monde*, Paris, Belin, 2000.
- Sanjek, Roger, *The Future of Us All: Race and Neighborhood Politics in New York City*, Cornell University Press, 1998.
- Sassen, Saskia, *The City and the World: New York's Global Future*, Council on Foreign Relations, 1997.
- Sheffter, Martin (ed.), *Capital of the American Century: the National and International Influence of New York City*, Russell Sage Foundation, 1993.
- Sheffter, Martin, *Political Crisis/Fiscal Crisis. The Collapse and Revival of New York City*, New York, Basic Books, 1985.
- Weil, François, *Histoire de New York*, Paris, Fayard, 2000.
- Zipp, Samuel, *Manhattan Projects, The Rise and Fall of Urban Renewal in Cold War New York*, Oxford University Press, 2010.
- Zukin, Sharon, *Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford University Press, 2009.

Dirigé par Alain Dubresson et Yvette Veyret

## 10 défis pour la planète

Éditions Autrement

## Table des matières

Introduction : Regarder la planète autrement .....	7
 Vertige démographique : le retour des grandes peurs ? .....	13
<i>Gérard-François Dumont</i>	
Faut-il contrôler le changement climatique ou s'y adapter ? .....	27
<i>Pierre Carréga et Yvette Veyret</i>	
Faut-il préserver la ressource « biodiversité » ? .....	43
<i>Richard Laganier et Laurent Simon</i>	
Comment partager et gérer l'eau ? .....	57
<i>Thierry Ruf</i>	
Peut-on nourrir l'humanité ? .....	71
<i>Jean-Louis Chaleard</i>	
Qui gouverne la santé du monde ? .....	85
<i>Jeanne-Marie Amat-Roze et Alain Vaguet</i>	
Des villes vivables ? .....	99
<i>Renaud Le Goix et Jean-Luc Piermay</i>	

Les transports, entre développement (non) durable et (dé)structuration territoriale ? .....	111
<i>Jean Varlet et Pierre Zembri</i>	
La Chine, quelle place dans le nouvel ordre mondial ? .....	125
<i>Thierry Sanjuan</i>	
Pourquoi la justice spatiale ? .....	137
<i>Frédéric Dufaux, Philippe Gervais-Lambony et Sophie Moreau</i>	
 Annexes .....	 137
 Le Comité national français de géographie .....	 150
Biographies des auteurs .....	151
Crédits cartographiques .....	155



## Des villes vivables ?

La ville est devenue la forme spatiale dominante de l'humanité. Lieu de vie ou horizon rêvé du plus grand nombre de nos contemporains, la ville se généralise partout, tant et si bien qu'il devient de plus en plus difficile de la dire et de la définir.

La mondialisation, accentuation des interdépendances à l'échelle de la planète, a profondément transformé la ville. Elle en a fait surgir une nouvelle figure : la métropole. Cœur de l'activité mondiale, nœud des réseaux qui enserrent la planète, concentré de symboles, de pouvoirs et de médias, la ville est l'objet de toutes les sollicitudes. Pôle d'émergence d'un monde encore énigmatique, elle cristallise les inquiétudes que celui-ci suscite, posant de redoutables questions. En ces lieux, véritables fers de lance de la compétitivité, quelle peut être la place de ceux qui ne répondent pas à ces critères ? La ville ne peut-elle être qu'à double vitesse ? La fragmentation est-elle inéluctable ? Quelle est d'ailleurs la forme et la densité de la ville « efficace » ? Et qu'est-ce que l'« efficacité » ? Qu'est-ce que l'étranger : figure emblématique de la ville ou personnage indésirable ? Que deviendra la ville dans les perspectives de pénurie pétrolière et de changement climatique ? En somme, comment gérer la ville, avec quels objectifs, à quelle échelle et avec quelles ressources ? Pourrait-on

tendre vers une urbanisation « harmonieuse » ? Encore faudrait-il définir l'harmonie...

### **Que signifie une ville « vivable » ?**

La notion de développement durable, fondée sur l'équilibre d'un triptyque « économie, environnement, société », offre une première référence au concept de ville « vivable », mais elle est insuffisante pour le définir. Certes, les villes du monde doivent prendre en compte une concurrence économique impitoyable, de même qu'un enjeu écologique désormais incontournable. Mais comment faire accepter aux citoyens un compromis « durable » si celui-ci ne rencontre pas leur adhésion ? La difficulté est que, des trois volets, le social est le moins susceptible d'être mis en équation. Du fait de la variété des contextes urbains, de la diversité des positions sociales, des représentations, des émotions et des stratégies individuelles, il risque de jouer le rôle du pot de terre face à deux pots de fer. Or, les villes ne seront vivables que si elles mettent au cœur de leur projet l'homme et la société.

« Libérer le potentiel de croissance urbaine » : tel est le mot d'ordre relayé par les Nations unies dans leurs publications. Les villes sont au cœur des injonctions à la croissance, sous couvert de développement durable : la moitié de la population mondiale est aujourd'hui urbaine (3,3 milliards d'urbains) et les estimations avancent le chiffre de 5 milliards d'habitants en ville en 2030. Les injonctions et l'épreuve des faits entrent en contradiction : croître, mais également lutter contre l'étalement et les pollutions, réduire la consommation d'énergies fossiles, œuvrer pour des conditions d'emploi et d'hébergement socialement et moralement acceptables, diminuer les disparités ou encore améliorer les conditions de vie...

À l'échelle macro, la plus large possible, l'étalement et la création de nouvelles agglomérations constituent le moteur de la croissance urbaine. Si la plupart des agglomérations nouvelles relèvent de la croissance très rapide de bourgs ruraux, bien souvent à la périphérie de mégapoles (en Afrique, en Amérique latine), le phénomène est tout à fait différent en

Chine où les forces économiques de l'atelier du monde ont contribué à créer 49 villes millionnaires ces vingt dernières années. À l'échelle locale, la recherche de la croissance et les effets de la mondialisation transforment le système productif, le paysage bâti, le marché du travail, etc. Les évolutions de la division sociale dans la ville ne peuvent être analysées qu'en prenant en compte les diverses échelles.

Les fonctions classent les espaces : activités décisionnelles et de coordination, magasins de luxe et boutiques pour touristes, établissements d'enseignement supérieur mondialisés... Toutes ces activités sont autant d'éléments jouant dans le sens de l'inégalité, des privilèges, des hiérarchies que l'on attribue aux espaces, et qui se traduisent directement dans le marché foncier. La division technique du travail (coordination, production), quant à elle, appliquée aux groupes sociaux et aux individus, renforce les logiques de différenciation de « classes » dans l'espace urbain. Tous ces processus conjugués diffèrent néanmoins selon les contextes. Il faut compter avec le poids des héritages, les ressources locales disponibles, selon la dimension culturelle, la cosmologie (vision du monde et appréhension du réel que les individus doivent à leur socialisation), qui sont autant de filtres influant sur l'échelle fine de l'appropriation de la ville et de la métropole par le collectif et l'individu. L'homogénéisation des processus introduit probablement une très forte hétérogénéité urbaine : le déclassement des uns par rapport aux autres, les stratégies des plus aisés, les contraintes de la précarité pesant sur le néo-urbain ou le migrant, les inégalités entre centre et périphérie qui se renforcent. Ces enjeux nécessitent la mise en place de filets sociaux puissants, autant associatifs que politiques.

Au-delà des mutations de la ville à travers les âges, y compris dans ses métamorphoses actuelles, et au-delà de la diversité toujours renouvelée des villes à travers l'espace, qu'est-ce qui fonde l'idée même de ville, sinon d'être le lieu privilégié de l'échange ? Cet échange dans la complémentarité n'écarterait aucune des relations (sociales, mercantiles, culturelles ou idéelles) qui font la richesse des êtres humains en société, non plus que la complexité de leurs desseins. Paul Claval, l'un des pères de la géogra-

phie culturelle, parlait de la ville comme du lieu de la maximisation des interactions sociales. Lewis Mumford, spécialiste américain de l'histoire de l'urbanisme, appelait à domestiquer les forces démesurées qui menacent l'existence de la cité, par le dialogue et par la création de nouvelles formes institutionnelles.

La grande question est de savoir si, entraînée dans la mondialisation, la ville continue de favoriser l'échange. Nombreux sont ceux qui expriment leurs doutes. L'étalement – qui peut être un éclatement – du tissu bâti, la perte de substance des quartiers centraux au profit de centralités périphériques multiples, ou encore la large diffusion des modes de vie citadins génèrent un risque de dilution de la ville dans un urbain monstrueux. La polarisation sociale entre les « branchés au monde » d'une part, les surnuméraires et les précaires de l'économie d'autre part, se traduit dans l'espace par une fragmentation qui apparaît de plus en plus irréparable. L'histoire des sociétés, pourtant, permet de relativiser. La production d'ensembles urbains très contrastés ne doit pas entraver le fonctionnement de la société. Celle-ci reste traversée de canaux multiples, mus par la solidarité ou par la colère, avec d'autant plus de force que la proximité physique est grande dans la ville. Les récents événements de l'année 2011 (insurrections arabes et protestations des « Indignés ») montrent une capacité de révolte qui réintroduit le risque social dans les mécaniques économiques et politiques les mieux huilées. À l'image d'une cassure irrémédiable, il faut préférer la vision politique de la domination et la métaphore géographique de la frontière, interface le long de laquelle de multiples jeux sont possibles. La ville « vivable » ne peut être qu'une ville prise en main par le politique.

### **Des villes, creusets de l'innovation et de l'invention des sociétés**

Apprendre à vivre en un espace restreint et à valoriser la co-présence, tel est le défi initié par les premiers regroupements néolithiques. On peut dire que la ville est la plus formidable invention de l'humanité : tâche considérable, complexe, travail incessant de Pénélope qui, tout au long de l'histoire, s'est adapté aux évolutions techniques, économiques, poli-

tiques, idéologiques... Aujourd'hui encore et plus que jamais, le travail d'invention que les villes exigent des sociétés est immense : il faut construire des villes humaines prenant en compte les prodigieuses transformations issues de la globalisation. À l'évidence, cela demandera du temps.

La transition urbaine, dont les critères démographiques sont connus, se double désormais d'une transition métropolitaine. La mise en interconnexion des villes et des lieux du monde aiguise les concurrences, aggrave les inégalités et les déclassements. C'est particulièrement vrai dans les grandes villes des pays riches et émergents : la tension grandit entre deux objectifs paradoxaux, à savoir la compétitivité et l'équité sociale. Dans ce contexte, on peut craindre que, poussées par l'urgence de répondre à la concurrence, les politiques urbaines donnent la priorité à la recherche de la compétitivité. La démocratie pourrait alors être considérée comme un obstacle à l'indispensable mise à niveau compétitive, sans laquelle la ville et le pays risquent d'être déclassés à l'échelle mondiale. Dans les pays pauvres, la transition serait plutôt « mégapolitaine » : émergence de villes énormes, aux bases productives faibles, incapables de concourir dans le grand jeu mondial. Ces villes, loin d'avoir tous les atouts, voient se renforcer leur dépendance ; elles n'ont pas les moyens de leur autonomie et sont sans doute les moins « vivables » d'entre toutes. Et pourtant, elles vivent intensément et ne semblent pas nécessairement dans le chaos, comme le montre l'exemple de Lagos, au Nigeria.

En effet, de l'individu à la collectivité, en passant par les divers collectifs, la ville est toujours un lieu d'inventions multiformes. Les pauvres sont les premiers à « bricoler », pour survivre et pour faire face à leurs obligations sociales ; ils n'ont pas d'autre choix. Les bidonvilles et autres quartiers non officiels des Suds donnent d'extraordinaires exemples de débrouille, mais aussi de résistance, d'organisation de leurs résidents, d'investissements individuels et collectifs, comme de transformation des paysages. L'innovation technologique se conjugue de manière originale aux rapports sociaux, en leur offrant de nouvelles dimensions : ainsi, le téléphone satellitaire ouvre n'importe quel lieu aux échanges modernes,

*via* la diaspora et la confiance tribale. Loin des approches convenues, l'observateur de la ville doit apprendre à intégrer conceptuellement ce qui échappe au système et ce par quoi le système se reproduit : l'informel, l'étranger, l'inattendu, l'exceptionnel, l'irrationnel. Ainsi, l'informel est une réalité souvent très structurée, qui ne déroge aux canons officiels que parce que les pouvoirs n'ont pas appris à la prendre en compte, à moins qu'ils ne l'aient pas souhaité ou qu'ils en tirent profit. L'irrationnel peut n'être qu'une raison que l'on ne peut ou veut entendre. Ce qui n'est souvent considéré que comme un résidu, d'un passé révolu ou d'un événement fortuit, peut devenir, à l'occasion d'une crise ou de l'émergence d'une nouvelle logique, le ferment de l'avenir.

Chargés de gérer un territoire et de répondre aux attentes de leurs administrés, mais toujours en manque de moyens et de compétences, les pouvoirs publics peinent eux aussi à s'adapter aux transformations de la ville. En réponse à la complexité des interactions globalisées, la gouvernance, dont les grandes organisations internationales fournissent une version prête-à-penser nommée « bonne gouvernance », propose le triptyque : décentralisation, privatisation et participation. Mais le secteur privé ne s'intéresse qu'à la ville solvable, tandis que les démarches participatives ne parviennent jamais à mobiliser l'ensemble de celle qui ne l'est pas. La gouvernance peut ne conduire qu'à des coalitions d'acteurs au pire invertébrées et insaisissables, en général complexes et opaques, éloignées de l'idée démocratique.

Même dans une logique de partenariats public-privé, le rôle des pouvoirs publics est essentiel. Il leur reste à inventer dosages et réglages entre des acteurs très divers, à incarner un pouvoir lisible, responsable et légitime, bref à jouer les chefs d'orchestres. Rien n'est toutefois possible sans financements appropriés. Dans les pays des Suds notamment, il faut aussi créer les ressources de la collectivité. Les réflexions actuelles tournent autour de l'imposition des rentes foncières et immobilières, produites par l'urbanisation, qui pourraient permettre à leur tour de produire de l'urbanisme. L'enjeu des cadastres fiscaux est de construire l'outil qui rendrait possible cette mobilisation. On notera au passage que l'enjeu de la redistribution est une question pertinente également dans les métropoles du

Nord, comme en témoignent les logiques d'intercommunalité ou de gouvernements métropolitains – projets toujours associés dans le discours, à défaut de l'être en acte, à une question fiscale dont les dimensions sont éminemment politiques.

### **Des villes en charge du monde**

Comme le développait Manuel Castells, spécialiste de la planification urbaine, dans son ouvrage *L'Ère de l'information. La Société en réseaux* paru en 1998, les métropoles sont d'abord des *hubs*, des interfaces. Elles se définissent davantage par les flux qui les traversent que par les formes et fonctions qu'elles possèdent. La mondialisation économique se traduit par une intense réorganisation du système productif : les mouvements de relocalisation des entreprises, marqueurs du postfordisme et de la nouvelle division internationale du travail, ont fait émerger une géographie économique inédite. Les acteurs sont non seulement les firmes transnationales mais aussi les métropoles mondiales, qui concentrent les sièges sociaux des grandes entreprises coordonnant la production au niveau mondial. Ce phénomène est un puissant marqueur du pouvoir de rayonnement : seule une poignée de villes, qui ne sont pas nécessairement les plus peuplées, sont concernées par cette mise en réseau extrêmement hiérarchisée et intégrée. Plus fondamentalement, les villes sont parties prenantes d'un processus qui connecte non seulement les services avancés (banques, assurances, droit, conseils...), les centres producteurs et les marchés dans un réseau mondial, mais aussi l'ensemble des individus et des groupes sociaux. L'une des révolutions introduites par la mondialisation et la société de l'information réside dans l'individualisation de l'accès à l'information et aux réseaux. Ces capacités individuelles d'accès aux réseaux constituent désormais l'une des composantes majeures d'inégalité.

Ce faisant, en subjuguant la planète, et dans un contexte de concurrence entre les métropoles phares de la modernité (Shanghai ou Dubaï ayant déclassé New York), la ville remodèle de manière décisive son environnement, les modes de pensées et de gouvernance, tout en pesant



considérablement sur les équilibres globaux. La partie la plus évidente de cette mise en concurrence née de la mondialisation se lit à l'aune de la circulation des modèles politiques et de gouvernance entre métropoles : injonction sécuritaire, théorie de la « vitre cassée » (selon laquelle les petites détériorations, dans l'espace public par exemple, conduisent aux plus grandes), « prévention situationnelle », « nouvel urbanisme », privatisation des espaces publics lors des opérations de rénovation urbaine, sont autant de modèles qui sont adoptés par les grandes métropoles par le biais de recommandations d'agences internationales, de rapports, d'acteurs puissants (promoteurs, agences d'urbanisme) et de relais d'experts. Des résistances existent, par exemple contre la privatisation des réseaux d'eau ; celles-ci aussi font modèles, comme Porto Alegre, devenu le symbole de la démocratie participative pour la gestion des services urbains dans les années 2000.

Qu'y a-t-il de nouveau ? La grande ville a toujours été la caisse de résonance de la marche du monde : Rome, Constantinople, Venise ou les villes de la ligue hanséatique témoignent dans le temps long, chacune dans son contexte historique, de ce rôle commercial, politique, intellectuel, culturel et religieux. La nouveauté porte sur l'instantanéité de ces processus et sur la concurrence entre villes pour affirmer symboliquement et politiquement sa place. Cette rivalité s'exprime autant dans la course à la verticalité que dans l'activisme des grandes villes, se battant par exemple pour organiser un événement sportif de classe internationale, comme les Jeux olympiques. Finalement, dans les métropoles du Nord comme du Sud, c'est une course à l'investissement permanent dans de grandes infrastructures d'accueil touristiques ou professionnelles destinées à accroître l'attractivité de la ville dans un contexte de concurrence important ou à permettre la tenue d'événements médiatisés (G8, G20, sommet altermondialiste, etc.). Ces transformations sont rapides et se lisent à travers les mises en scène urbanistiques et la sémantique du marketing urbain (construction de centres de congrès, rénovation des centres villes, gentrification, réhabilitation des friches industrielles). En périphérie, le « télescopage des échelles » est brutal : les quartiers popu-

lares situés à proximité des centres subissent une pression démographique alors même que le besoin d'espace pour les activités se fait plus pressant.

Lieu du contrôle, la ville « vivable » devient responsable, écologiquement. Les éléments du débat sur la relation entre l'étalement urbain et le réchauffement climatique traduisent cette dimension complexe. N'est-ce pas là une compilation d'objectifs et d'injonctions contradictoires ? En effet, le processus qui domine est l'étalement, la croissance s'opérant par l'intégration des zones rurales et par une dynamique de périurbanisation. L'étalement, « problème global », a le don d'ubiquité : les taux de croissance annuels des agglomérations entre 1990 et 2006 sont très élevés, notamment en Chine (Shenzhen : 20,8 % par an, Chongqing : 11,3 % par an). Les plus grandes métropoles affichent néanmoins des taux plus faibles (5,6 % pour Shanghai et 5,7 % pour Lagos, au Nigeria) mais leur taille donne de l'ampleur au phénomène. La question de l'étalement renvoie donc à des contradictions du périurbain (consommation d'espace, accroissement des déplacements individuels, consommation en eau, fragmentation sociale et fonctionnelle, etc.) et les défis de la ville dense. Grâce à des formes d'urbanisation plus compactes, la densité favoriserait les transports collectifs mais produirait de la congestion et des gaspillages. De plus, la densité a un prix, qui se traduit directement dans la rente foncière : la ville compacte est socialement sélective.

Face à ces défis, enjeux et injonctions contradictoires, la capacité d'initiative politique revient aux métropoles, actrices globalisées, susceptible de suppléer les actions des États : ce transfert de responsabilité fut acté lors de la conférence Habitat II (en 1996), orientant les aides financières internationales relatives à l'habitat et au développement urbain vers les instances locales et non vers les États. Elles ont acquis une représentativité auprès des instances internationales : l'organisation Mega-Cities

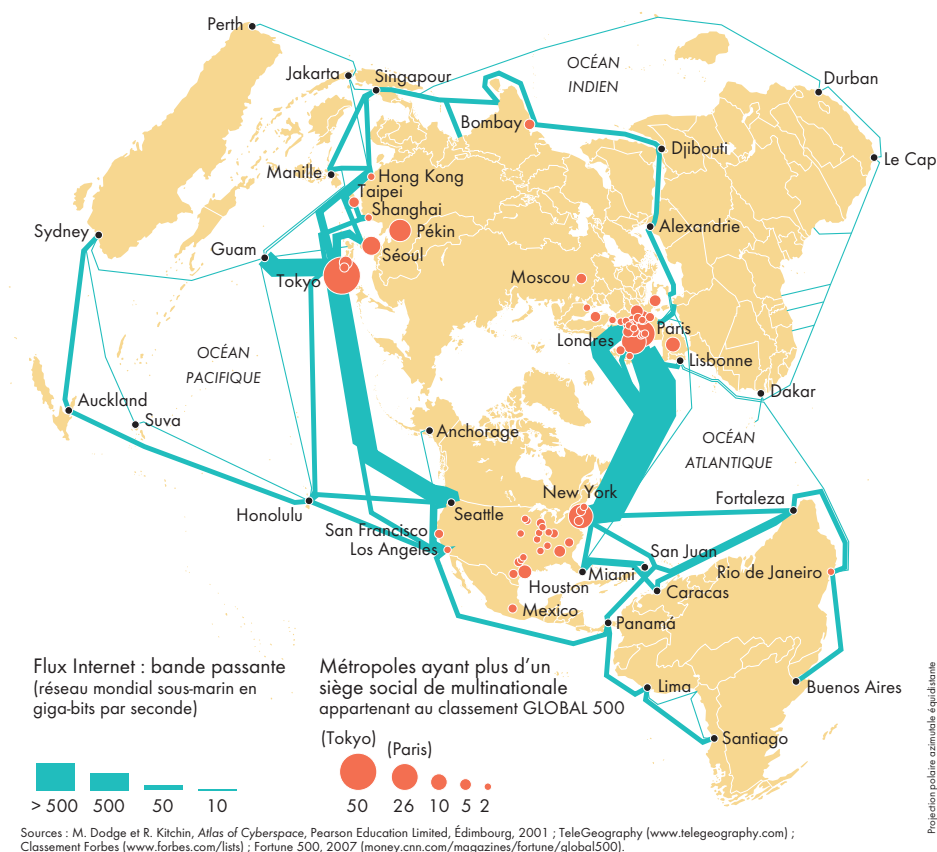
coordonne le transfert de « bonnes pratiques » ; l'organisation mondiale « Cités et gouvernements locaux unis » agit ainsi comme un acteur de lobbying pour la promotion d'une gouvernance démocratique locale.

*Renaud Le Goix et Jean-Luc Piermay*

---

Pour aller plus loin

- CASTELLS M., *L'Ère de l'information*, vol. 1 : *La Société en réseaux*, Paris, Fayard, 1998.
- BERQUE A., BONNIN P. et GHORRA-GOBIN C. (dir.), *La Ville insoutenable*, Paris, Belin, 2006.
- LORRAIN D. (dir.), *Métropoles XXL en pays émergents*, Paris, Presses de Sciences Po, 2011.
- CLAVAL P., *La Logique des villes. Essai d'urbanologie*, Paris, Litec, coll. « Géographie économique et sociale » n° 15, 1982.



### Métropoles et réseaux : lieux du pouvoir, lieux de l'accès

Les métropoles sont d'abord des interfaces se définissant davantage par les flux que par les formes et les fonctions qu'elles possèdent (Castells, 1998). Elles sont parties prenantes d'un processus qui connecte les services avancés, les centres producteurs et les marchés dans un réseau mondial, mais aussi l'ensemble des individus et des groupes sociaux. L'une des révolutions introduites par la mondialisation et la société de l'information réside aussi dans l'individualisation de l'accès à l'information et aux réseaux.



Ouvrage composé sous L<sup>A</sup>T<sub>E</sub>Xet pdflatex.  
Crédits : Formats de mise en page, ©<http://olivier.commowick.org/>.  
Formats bibliographiques : *apalike-fr*  
(<http://www.lsv.ens-cachan.fr/~markey/BibTeX/bst/apalike-fr.bst>).  
Septembre 2013.

---

**Résumé :** Comment se structurent les voisinages sur les marges suburbaines, dont les caractéristiques morphologiques principales relèvent de la fragmentation spatiale et de la réticularité? A partir des lotissements planifiés de grands promoteurs (*master planned communities*), la position de recherche (volume 1) interroge les modalités de production des espaces de front d'urbanisation, sur une étude de cas en Californie du Sud. Il s'agit d'éclairer théoriquement et méthodologiquement (par le recours à l'analyse spatiale) la question des voisinages, en traitant conjointement la morphologie spatiale (morphologie viaire) et la morphologie sociale de ces espaces (homogénéité sociale). Les logiques réticulaires l'emportent sur les organisations aréolaires, dans un arrangement discontinu des voisinages, la fragmentation des formes urbaines mettant en effet en question les méthodes classiques de l'analyse urbaine plus adaptées aux formes continues. De plus, les marges métropolitaines étant par définition des espaces en constante évolution et réajustement, les questions de méthodes prennent en compte la dimension temporelle. La réflexion se déploie en trois axes. Les logiques de production sont analysées dans leurs rapports avec la dimension économique (le rôle des promoteurs), celle de la gouvernance, des associations de propriétaires, et des mutations morphologiques (densification) liées aux injonctions environnementales. La question des voisinages confronte le lotissement aux contextes locaux, dans leurs dimensions multi-scalaires, en interrogeant à la fois les questions de l'appartenance, de la construction locale de l'homogénéité socio-économique, et les jeux d'acteurs situés sur les logiques de valorisation foncière et immobilière en vue de financer les équipements locaux. Enfin, le lotissement est confronté à l'identification des trajectoires locales, de valorisation, ou de surclassement / déclassement socio-économiques, afin de saisir les évolutions tranchées qui se jouent sur les marges métropolitaines. Le volume 2 présente le parcours (enseignement, administration, recherche), et une sélection de publications, organisées en quatre thématiques principales : la gouvernance urbaine privée, les voisinages, les trajectoires, et les dynamiques métropolitaines.

**Mots clés :** Voisinages, lotissements planifiés, suburbs, morphologie sociale et morphologie spatiale, analyse multi-scalaire, analyse spatiale, ségrégation, prix immobiliers, morphologie urbaine, trajectoires.

---

### **On the edge. A geographical analysis of post-suburbia : subdivisions, neighborhoods, trajectories**

**Abstract :** On suburban fringes, the structuring of neighborhoods relies on fragmented and reticular morphological patterns. Based on a case study in Southern California, this research proposal highlights the outcomes of master planned communities as a major type of morphology on the metropolitan fringe (vol 1). Planned communities are investigated, both theoretically and methodologically (spatial analysis) so as to jointly confront the issues of spatial morphology (streets layout of dead-ends, lollipops and loops) and social morphology (homogeneity), as subdivisions are built according to social expectations of homogeneity by design and by regulations (CC&Rs). But spatial fragmentation and reticular relations both challenge classical methods of urban analysis. An investigation of neighborhoods in post-suburbia requires a better theoretical understanding of the relationships between subdivisions and the various contexts that define a multi-level vicinity, with intricate effects produced by several geographical level in which the subdivisions are embedded : the community, the local jurisdiction, etc. Furthermore, urban fringes are constantly readjusting, with a continuous dynamic of fragmentation and in-fill developments ; this requires to account for temporality and its interaction with the neighborhood. The argument is threefold. First, the logics of production of subdivisions and planned communities are discussed, investigating the actors (developers, homeowner associations, planning authorities...), and the environmental policies at stake requiring more density, in order to define subdivision morphologies as a proxy to analyze the making of local territoriality. Second, local contexts are analyzed, discussing on the one hand social interactions, proximity and the neighborhoods, and on the other hand using property price as a proxy to analyze the geography of the neighborhood in terms of multilevel interactions with social contexts and local politics of urban amenities financing. Third, socio-economic trajectories of suburban neighborhoods are analyzed, in order to delineate radical contexts of valorization, upgrading or downgrading of neighborhoods with respect to price and socio-economic attributes. In vol. 2 (appendices), teaching, research and administrative experiences are detailed, and a selection of relevant publications are detailed by thematics : private urban governance, neighborhoods, trajectories and metropolitan dynamics.

**Keywords :** Neighborhoods, master planned communities, suburbs, spatial and social morphology, multi-level analysis, spatial analysis, segregation, property prices, urban morphology, trajectories.

---